

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 7C/22/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5114201998
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Dúbravková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2014:5114201998.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred samosudkyňou JUDr. Gabrielou Dúbravkovou v právnej veci navrhovateľa: Mesto Žilina, so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, proti odporcom: v rade X/ Y. Y., T.. XX.XX.XXXX, H. Y. XXXX/XX/XX, XXX XX Ž., v rade 2/ D. Y., T.. XX.XX.XXXX, H. Y. XXXX/XX/XX, XXX XX Ž., obaja občania SR, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Odporcovia v rade 1/ a 2/ sú povinní vypratať a odovzdať byt č. 35, vo vchode č 33 na VI. poschodí nachádzajúci sa na ul. Y. D. Ž., v dome súp. č. 3402, ktorý je postavený na parcele č. 1472/377 na LV č. XXXX k.ú. F., obec Žilina, okres Žilina a odovzdať ho navrhovateľovi do 15 dní po právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporcovia v rade 1/ a 2/ sú povinní zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne trovy konania vo výške 99,50 Eur a to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 22.01.2014 domáhal súdneho výroku, v ktorom by súd v návrhu označených odporcov v rade 1/ a 2/ zaviazal k povinnosti vypratať a odovzdať byt č. 35 vo vchode č. 33 na 6. poschodí nachádzajúci na ulici Y. D. Ž. v dome súpisné číslo 3402, ktorý je postavený na parcele č. 1472/377 zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. F., Obec Žilina, okres Žilina a odovzdať ho navrhovateľovi do 15 dní po právoplatnosti rozsudku. Zároveň žiadal, aby súd zaviazal odporcov v rade 1/ a 2/ na náhradu trov konania. Svoj návrh odôvodňoval tým, že je vlastníkom uvedeného bytu, pričom spoločným nájomcom bytu boli odporcovia v rade 1/ a 2/. Nájomná zmluva zo dňa 27.06.2012 bola uzatvorená na dobu určitú do 30.11.2012. Odporcovia v rade 1/ a 2/ byt dobrovoľne neodovzdali. Navrhovateľ sa preto domáha podľa ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka ochrany práva proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Domáha sa vydania veci od toho, kto mu ju neoprávnene zadržuje. Odporcom v rade 1/ a 2/ bola zaslaná výzva na uvoľnenie bytu ako aj požiadavka na uhradenie vzniknutého nedoplatku na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu, ktorý k 31.12.2013 predstavuje čiastku 2.199,36 Eur bez úrokov z omeškania, na ktorú nereagovali.

Súd návrhu vyhovel vydaním rozkazu na plnenie č.k. 7C/22/2014-11 zo dňa 05.02.2014. Proti uvedenému rozkazu na plnenie podali v zákonom stanovenej lehote odporcovia v rade 1/ a 2/ odpor, ktorý odôvodňovali tým, že sa im vyskytla zlá finančná situácia. Dlh za byt voči navrhovateľovi priznávajú a chcú ho v čo najkrajšom čase vyrovnať a nechcú sa z bytu vysťahovať aj kvôli maloletým deťom a nemajú možnosť iného bývania.

Na pojednávaní navrhovateľ ako aj odporcovia v rade 1/ a 2/ zotrvali na svojich písomných podaniach.

Poverená pracovníčka navrhovateľa uviedla, že odporcovia mali uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu určitú a aj v predchádzajúcom období im vznikol na byte vysoký nedoplatok, preto nájomná zmluva bola uzatvorená na kratšiu dobu, nakoľko odporcovia dostali určitú možnosť, aby nedoplatok vyrovnali. Avšak aj napriek tomu odporcovia doposiaľ dlhujú na nájomnom a platbách spojených s užívaním bytu 2.470 Eur + príslušenstvo, celkovo dlhujú 4.110,76 Eur. Odporcovia neplatili riadne za nájom od roku 2008. V predchádzajúcom období mali uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu určitú na tri roky a vzhľadom k tomu, že boli neplatiči, nájom sa obnovil len na kratšiu dobu. Ten dlh aj napriek tomu narástol. Tento byt je sociálny, je naň poradovník a čakajú naň už aj ďalší záujemcovia, ktorí sú ochotní nájomné platiť.

Odporcovia na pojednávaní zhodne uviedli, že sú si vedomí tej skutočnosti, že na predmetnom byte im vznikol nedoplatok. Ocitli sa však vo veľmi nepriaznivej finančnej situácii. V súčasnej dobe sú však obidvaja zamestnaní, preto žiadali aj správcu bytu spoločnosti Ž. o povolenie splátok, nakoľko ich situácia im neumožňuje zaplatiť dlh naraz. Zaviazali sa, že pravidelné nájomné budú platiť aj ho platia. Popierali, že by dlh na tomto byte bol v takej výške ako uvádzala zástupkyňa navrhovateľa. Podľa ich výpočtov tento dlh je 2.100 Eur, avšak boli k tomu pripočítané penále. V byte žijú s dvoma maloletými deťmi a nevedia si predstaviť, že by sa museli z tohto bytu vysťahovať. Majú záujem dlh na nájomnom splácať. Potvrdili, že v roku 2013 v júni mali uzatvorený splátkový kalendár, avšak prvý mesiac nezaplatili splátku, pretože odporcovia v rade 2/ neprišla mzda, avšak nasledujúce mesiace splátky splácali aj vo vyšších sumách po 400 Eur. Potom im už však prišla výzva na vypratanie bytu a žaloba zo súdu. Odporcovia žiadali, aby im súd poskytol lehotu, nakoľko by sa chceli ešte obrátiť na predstaviteľov mesta aj správcu, aby prihliadol na ich sociálnu situáciu a aby s nimi bolo obnovená nájomná zmluva s tým, že všetky podližnosti by vyplatili, aby im to bolo umožnené splácať.

Súd na žiadosť odporcov v záujme mimosúdneho vysporiadania veci pojednávanie dňa 17.09.2014 odročil. Na ďalšom pojednávaní dňa 15.10.2014 poverená pracovníčka navrhovateľa zotrvala na návrhu. Odporcovia na pojednávaní uviedli, že boli u správcu predmetného bytu aj za primátorom mesta, ktorí im povedali, že chápú ich situáciu, že im dajú šancu, že s nimi uzatvoria novú nájomnú zmluvu a nový splátkový kalendár. Tento splátkový kalendár uzatvorili. V tomto sa zaviazali dlh splácať v mesačných splátkach po 100 Eur + 200 Eur ako nájomné za byt a správca bytu im povedal, že uvedené konanie sa zastaví, a preto nechápú stanovisko poverenej pracovníčky navrhovateľa.

Poverená pracovníčka navrhovateľa k vyjadreniu odporcov uviedla, že navrhovateľ je oboznámený s uzatvorením dohody o uznaní dlhu a splátkach, avšak zo strany predstaviteľov mesta a nadriadených nedostala žiadne usmernenie v tom smere, aby zobrala žalobu späť. Práve naopak, navrhovateľ na návrhu trvá. Nevylúčila však možnosť, že navrhovateľ s odporcami, pokiaľ si budú plniť povinnosti zo splátkového kalendára uzatvorí novú zmluvu o nájme a nepristúpi k exekučnému vykonaniu vypratania a teda zotrvala na návrhu tak ako bol uplatnený v písomnom návrhu. Poukázala na to, že odporcovia v súčasnosti užívajú byt bez právneho dôvodu. Odporcom zanikol nájom uplynutím lehoty. Boli vyzvaní na vypratanie. Tento dobrovoľne nevypratali. Opätovne poukazovala na to, že odporcovia v minulosti mali uzatvárané zmluvy na dobu určitú a naposledy bola uzatvorená zmluva na dobu určitú na kratšiu dobu práve vzhľadom k tomu, že predchádzajúca zmluva, ktorú mali uzatvorenú na dobu určitú troch rokov z tejto zmluvy odporcovia neplatili pravidelné úhrady spojené s užívaním bytu. Vznikol im vysoký nedoplatok. Avšak aj napriek tomuto navrhovateľ s odporcami predĺžil nájomnú zmluvu. Avšak ani po tomto čase neplatili odporcovia nájomné tak ako bolo dohodnuté a ich nedoplatok ešte vzrástol.

Odporcovia poukazovali na to, že sa dostali do nepriaznivej životnej situácie. Odporcovia v roku 2013 stratila zamestnanie. Odporca v rade 2/ bol živnostník, avšak jeho príjem závisel od objednávok. Potvrdili, že od roku 2008 im vznikli nedoplatky spojené s užívaním bytu a vyvrcholilo to potom, keď stratila odporcovia v rade 1/ zamestnanie. Poukazovali na to, že boli za predstaviteľmi mesta, kde mali predložiť daňové priznanie odporcu v rade 2/, aby preukázali aký mal príjem. Museli predložiť všetky podklady, podporu v nezamestnanosti, rodinné prídavky, nemocenské, OČR a pod. Museli predložiť potvrdenie, či nemajú nejaké nedoplatok za odvoz komunálneho odpadu. Všetko predložili a bolo im prisľúbené, že dostanú nájomnú zmluvu do konca roka, aby znova nemuseli dokladovať v januári alebo vo februári príjem. Prisľúbili im, že im dajú nájomnú zmluvu do konca decembra a potom znova opätovne do marca 2015. Potom od výsledkov zase daňového priznania by sa to prehodnocovalo a dali by im

ďalšiu nájomnú zmluvu. Takto im to bolo povedané. Predpokladali teda, že navrhovateľ zoberie návrh späť.

Zástupkyňa navrhovateľa opätovne uviedla, že nevylučuje, že pokiaľ odporcovia budú splácať dlh tak ako sa zaviazali, že navrhovateľ nepristúpi k výkonu súdneho rozhodnutia a ponechá odporcom byť užívateľ, všetko záleží od nich ako si budú plniť záväzkov z dohody o splátkovom kalendári. Navrhovateľ si však chce ponechať určitý priestor, pretože podmienky pre vypratanie nastali.

Súd na základe vykonaného dokazovania, výsluchom povereného pracovníka navrhovateľa, odporcov v rade 1/ a 2/, oboznámením sa s listinnými dôkaznými prostriedkami a to najmä detailom LV č. XXXX z katastrálneho portálu, pridelením nájomného bytu, nájomnou zmluvou zo dňa 27.06.2012, výzvou na uvoľnenie bytu zo dňa 04.09.2013 zistil skutkový stav tak ako ho vo svojom návrhu preukazoval navrhovateľ.

Navrhovateľ je vlastníkom bytu č. 35 vo vchode č. 33 na 6. poschodí, nachádzajúci sa na ulici Y. D. Ž. v dome číslo súpisné 3402, ktorý je postavený na parcele č. 1472/377 pre k.ú. F.. Navrhovateľ svoje vlastnícke právo preukázal detailom LV č. XXXX zabezpečeného z katastrálneho portálu. Navrhovateľ dňa 31.05.2012 pod číslom Čs: byt./2012/193 - predĺženie NZ prideliť nájomný byt odporcom na dobu určitú do 30.11.2012. Na základe nájomnej zmluvy zo dňa 27.06.2012 sa odporcovia stali nájomníkmi vyššie uvedeného bytu, pričom v zmysle článku II. je uvedené, že prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 30.11.2012. Po uplynutí doby nájmu odporcovia naďalej byt užívajú. Výzvou zo dňa 04.09.2013 navrhovateľ vyzval odporcov, aby predmetný byt uvoľnili a zároveň vyporiadali dlžnú čiastku.

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 § 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.

Súd v konaní postupoval podľa § 132 O.s.p. a dôkazy hodnotil podľa svojej úvahy a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliadal na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci. Rozhodnutie bolo vydané v súlade s § 153 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné ak o nich alebo ich pravosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že navrhovateľ je vlastníkom predmetného bytu a odporcovia v rade 1/ a 2/ boli nájomníkmi predmetného mestského bytu na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.06.2012. V zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy mal súd ďalej za preukázané, že nájomný vzťah medzi účastníkmi skončil a to uplynutím doby nájmu dňom 30.11.2012 a od uvedeného dátumu odporcovia užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu. V konaní súd nemal za preukázané, že by odporcovia predmetný byt užívali z iného právneho dôvodu, resp. že by odporcovia v čase rozhodovania súdu mali uzatvorenú s navrhovateľom novú nájomnú zmluvu. Súd preto návrhu navrhovateľa ako skutkovo a právne dôvodnému vyhovel.

O trovách konania rozhodol súd podľa ust. § 142 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p. Navrhovateľ ako úspešný účastník v konaní má právo na náhradu trov konania, ktoré mu v konaní vznikli. Navrhovateľ si uplatnil trovy konania súvisiace so zaplatením súdneho poplatku, ktoré predstavujú sumu 99,50 Eur, na náhradu ktorých súd zaviazal v spore neúspešných odporcov tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Žiline, v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42 ods. 3 OSP (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané - každý rovnopis vlastnou rukou, pri právnických osobách opatrený popisom osoby oprávnenej konať za subjekt, ako aj odtlačkom razítka a datované) tiež uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

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.

Odvolanie 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.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na výkon rozhodnutia alebo na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. v platnom znení).