

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 7C/172/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5313210664
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Laura Žideková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2014:5313210664.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Laurou Židekovou v právnej veci navrhovateľa: Mesto Krásno nad Kysucou, ul. 1. mája 1255, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO: 00 314 072, v zast. KRASBYT, s. r. o., Struhy 83, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO: 36 779 806, právne zast. AK JUDr. Silvia Tatarková, s. r. o., E. B. Lukáča 2, 036 01 Martin, IČO: 36 868 108, proti odporkyňi: U. J., nar. XX. X. XXXX, bytom B. XXXX/X, XXX XX F.R. X. F., v konaní o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á vypratať dvojizbový byt č. X na druhom poschodí v bytovom dome č. X, súp. č. XXXX Y. F. X. F., B., bytový dom postavený na parcele č. XXXX/XX v kat. úz. F. X. F., zapísaný Správou katastra Čadca na liste vlastníctva č. XXXX a to do 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporkyňa je p o v i n n á nahradiť navrhovateľovi iné trovy konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku za návrh vo výške 99,50 € na účet navrhovateľa, č. ú.: XXXXXXXXXXXX/XXXX a trovy právneho zastúpenia vo výške 619,22 € na účet právnej zástupkyne navrhovateľa, č. ú.: XXXXXXXXXXXX/XXXX do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Podaným návrhom doručeným súdu dňa 15. 10. 2013 sa navrhovateľ domáhal voči odporkyňi vypratania 2-izbového bytu č. X na X. poschodí v bytovom dome č. X, súp. č. XXXX Y. F.R. X. F. - B., bytový dom postavený na parcele č. XXXX/XX v kat. ú. F. X. F., zapísaný Správou katastra Č. na LV č. XXXX a náhrady trov konania. Podaný návrh odôvodnil tým, že vlastníkom nájomných bytov je H. F. X. F. - navrhovateľ, ktorý ich zveril do správy spoločnosti F., R.. K.. S., ktorá zabezpečuje správu bytových domov a zabezpečuje všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a podľa platne uzatvorenej nájomnej zmluvy. Odporkyňa mala v nájme predmetný byt, pričom nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, od 1. 7. 2013 do 30. 9. 2013. Nájom predmetného bytu skončil ku dňu 30. 9. 2013 a od 1. 10. 2013 odporkyňa užíva predmetný byt bez právneho titulu. Navrhovateľ dňa 30. 9. 2013 písomne vyzval odporkyňu k odovzdaniu bytu dňa 1. 10. 2013 o 9.00 hod. z dôvodu skončenia nájmu. Odporkyňa predmetný byt dňa 1. 10. 2013 neodovzdala a doposiaľ si svoju povinnosť odovzdať predmetný byt navrhovateľovi po skončení nájmu nesplnila.

Súd vo veci vydal rozkaz na plnenie č. k. 7C/172/2013-26 zo dňa 26. 11. 2013, ktorým návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovel.

Odporkyňa podala voči rozkazu na plnenie v zákonnej lehote odpor, ktorý odôvodnila tým, že žiadala H. F. X. F. o predĺženie nájomnej zmluvy, ale táto žiadosť bola zamietnutá na základe nedoplatku, ktorý

sa snaží doplatiť. Momentálne platí byt pravidelne, preto žiadala mesto o predĺženie zmluvy a splátkový kalendár. Je rozvedená a na polovičnom invalidnom dôchodku. Má 4 deti, 2 dospelé a 2 školopovinné.

Navrhovateľ sa k odporu odporkyne písomne vyjadril podaním zo dňa 7. 10. 2014, uviedol, že tvrdenie odporkyne, že žiadala navrhovateľa o predĺženie nájomnej zmluvy, ale žiadosť jej bola zamietnutá, neobstojí. Taktiež argument odporkyne, že sa nemá kam odsťahovať. Odporkyňa si predsa musela byť vedomá tej skutočnosti, že nájomný pomer bol uzatvorený len na dobu určitú, že po uplynutí tejto doby, v prípade, žeby jej navrhovateľ nepredĺžil nájomnú zmluvu, bude si musieť s rodinou/deťmi hľadať nové bývanie. Má za to, že podanie zo strany odporkyne je len účelové a to, aby si mohla týmto spôsobom aspoň predĺžiť čas bývania v predmetnom byte, kým súd rozhodne a odporkyňa by zatiaľ mohla ďalej neoprávnené užívať predmetný 2-izbový byt ako doposiaľ. Z predloženého harmonogramu platenia platieb zo strany odporkyne je zrejmé, že dlh je existentný a odporkyňa nielen že nespláca dlh, ale neplatila riadne a včas ani bežné nájomné, preto nedošlo k predĺženiu nájomnej zmluvy.

Nakoľko odporkyňa podala včas odpor voči rozkazu na planenie s odôvodnením vo veci samej, zrušil sa tým rozkaz na plnenie v celom rozsahu a súd nariadil pojednávanie. Odporkyňa sa pojednávania dňa 9. 9. 2014 zúčastnila a na pojednávaní vzala na vedomie termín odročeného pojednávania na deň 4. 11. 2014. Odporkyňa sa pojednávania dňa 4. 11. 2014 nezúčastnila, svoju neprítomnosť na pojednávaní neospravedlnila včas a vážnymi okolnosťami, preto súd v zmysle § 101 ods. 2 O. s. p. konal v neprítomnosti odporkyne a vo veci rozhodol.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom odporkyne, prečítaním podstatného obsahu listinných dôkazov, nachádzajúcich v spise a na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav.

Právna zástupkyňa navrhovateľa na pojednávaní zotrvala na podanom návrhu a žiadala, aby mu súd vyhovel. Napriek tomu, že proti rozkazu na plnenie podala odporkyňa odpor, zo strany navrhovateľa nebol daný žiaden pokyn správcovskej spoločnosti KRASBYT, s. r. o., aby došlo k predĺženiu alebo k obnoveniu nájomného vzťahu s odporkyňou. Každý z nájomcov si musí byť vedomý toho a je na to aj upozorňovaný, že prvoradou podmienkou na obnovenie, resp. predĺženie nájomnej zmluvy je riadne plnenie si povinnosti zo strany nájomcu a to platenie bežného nájomného. Zo strany odporkyne k plneniu tejto povinnosti nedochádzalo riadne a včas a to ani za obdobie, ktoré predchádzalo dátumu podania žaloby na súd a ani v priebehu súdneho konania. Navrhovateľ s odporkyňou uzatvoril nájomnú zmluvu na dobu určitú od 1. 7. 2013 do 30. 9. 2013. Dňa 30. 9. 2013 vyzval navrhovateľ odporkyňu k odovzdaniu predmetného bytu. Odporkyňa odmietla vypratať byt a taktiež si neplní záväzky na úhradu platieb. Od 30. 9. 2013 užíva odporkyňa byt bez právneho titulu a porušuje všetky povinnosti, ktoré jej vyplývajú od nájomného vzťahu.

Odporkyňa pri výsluchu na pojednávaní uviedla, že po rozvoze manželstva ostala so 4 maloletými deťmi. Jej manžel bol odsúdený na 3 roky za týranie. V roku 2011 jej mesto pridelo nájomný 2-izbový byt. Zmluvu mala uzavretú najskôr na 1 rok, potom sa zmluva predlžovala na ďalšie pol ročné obdobia. Najskôr zaplatila nájomné na 1 rok dopredu, pretože peniaze mala z výplaty za predchádzajúci byt, ktorý im zobral súdny exekútor. Potvrdila, že v podstate 4 roky býva v predmetnom byte a počas tohto obdobia má problémy s platením nájomného. Uviedla, že si uvedomuje a aj priznáva chybu, že neplatí riadne. Je to z toho dôvodu, že nemá dostatok finančných prostriedkov, pretože sa sama starala o 4 školopovinné deti. Pracuje na dohodu ako pomocná sila v reštaurácii v F. X. H., jej príjem je veľmi nízky. Má zdravotné problémy, podala si žiadosť o priznanie invalidného dôchodku. V meste F. X. F. nie sú žiadne ďalšie nájomné byty a nemá ani rodinu, ku komu by mohla ísť bývať.

Z nájomnej zmluvy, uzavretej dňa 1. 7. 2013 medzi navrhovateľom, ako prenajímateľom, v zastúpení F., s. r. o. a odporkyňou, ako nájomcom, mal súd preukázané, že uzavreli dňa 1. 7. 2013 nájomnú zmluvu o nájme bytu č. X, I. kategórie pozostávajúceho z 2 izieb a príslušenstva o podlahovej ploche 50,62 m², nachádzajúceho sa na II. poschodí v dome č. 1998 v F. X. F. - B.. Nájomná zmluva sa uzatvorila na dobu

určitú od 1. 7. 2013 do 30. 9. 2013. Podľa článku VIII bod 2 nájomnej zmluvy, nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie po skončení doby nájmu, resp. po uplynutí výpovednej lehoty.

Spoločnosť F., R.. K.. S.. vyzvala dňa 30. 9. 2013 odporkyňu k odovzdaniu bytu povereným pracovníkom ich spoločnosti dňa 1. 10. 2013 o 9.00 hod., ktorý sa dostavil za účelom protokolárneho prevzatia a spisania bytu z dôvodu skončenia nájomného pomeru dňom 30. 9. 2013.

Z výpisu z LV č. XXXX Y. vyplýva, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. X, súp. č. XXXX, postaveného na parcele CKN č. XXXX/XX, nachádzajúceho sa v kat. ú. F. X. F..

Z prílohy č. 3 vyplýva, že navrhovateľ dáva do správy KRASBYTU, s. r. o. bytové objekty skolaudované dňa 19. 12. 2009, okrem iných aj bytový dom č. XXXX B..

Z rozpisu platieb nájomného za rok 2014 vyplýva, že odporkyňa býva v predmetnom byte od 1. 1. 2011, avšak neplatí riadne a včas nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu, pričom jej dlh ku dňu 31. 10. 2014 je vo výške 1 839,39 €. Odporkyňa od marca 2014 neuhradila žiadnu sumu za nájomné a služby spojené s užívaním bytu.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) 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 OZ 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 OZ 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 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.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že navrhovateľ a odporkyňa uzavreli dňa 1. 7. 2013 nájomnú zmluvu o nájme bytu na dobu určitú od 1. 7. 2013 do 30. 9. 2013. Uzavretím tejto zmluvy vznikol medzi účastníkmi konania záväzkovo-právny vzťah, ktorého zánik nastal uplynutím určeného času, t. j. dňa 30. 9. 2013. Na základe tejto skutočnosti súd kvalifikoval návrh navrhovateľa ako právne dôvodný, vzhľadom k tomu, že pokiaľ odporkyňa aj naďalej užíva tento byt, užíva ho bez právneho dôvodu. Odporkyňa si neplnila povinnosti vyplývajúce z uvedenej nájomnej zmluvy, ktorú porušila hrubým spôsobom, nakoľko riadne neplatila nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu. Preto nedošlo k opätovnému uzavretiu nájomnej zmluvy k predmetnému bytu. Navrhovateľovi patrí ochrana proti odporkyňi v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorá užíva byt aj po skončení nájomného vzťahu bez právneho dôvodu, preto súd uložil povinnosť odporkyňi predmetný byt vypratať. Súd uložil dlhšiu lehotu 60 dní na vypratanie bytu odporkyňou v zmysle § 160 ods. 1 O. s. p., nakoľko odporkyňa sa stará o maloleté deti, ktoré s ňou v predmetnom byte bývajú a takúto dlhšiu lehotu považuje súd za primeranú, kým si odporkyňa zabezpečí náhradné ubytovanie.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a navrhovateľovi, ktorý mal vo veci plný úspech priznal právo na náhradu trov konania. Trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrh vo výške 99,50 € a z trov právneho zastúpenia vo výške 619,22 €. Súd priznal

navrhovateľovi náhradu trov právneho zastúpenia podľa § 11 ods. 1, písm. a), 13a ods. 1, písm. a), c), d), § 15, § 16 ods. 3, § 17, § 18 ods. 3 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. za 5 úkonov právnej služby, a to:

- 1.) prevzatie a príprava zastúpenia dňa 7. 10. 2013,
- 2.) písomné podanie žaloby na súd, zo dňa 7. 10. 2013,
- 3.) vyjadrenie k odporu zo dňa 7. 5. 2014,
- 4.) účasť na pojednávaní dňa 9. 9. 2014 a
- 5.) účasť na pojednávaní dňa 4. 11. 2014.

Odmena právnej zástupkyne navrhovateľa za 1 úkon právnej služby, vykonaný v roku 2013 je vo výške 60,07 € a v roku 2014 vo výške 61,87 €, t. j. spolu 305,75 € (2 x 60,07 € + 3 x 61,87 €). Advokátka má nárok na režijný paušál za každý úkon právnej služby, vykonaný v roku 2013 vo výške 7,81 € a v roku 2014 vo výške 8,04 €, t. j. spolu 39,74 € (2 x 7,81 € + 3 x 61,87 €). Advokátka má popri nároku na odmenu aj nárok na cestovné a náhradu za stratu času. Súd priznal advokátke náhradu za použitie osobného motorového vozidla na pojednávanie dňa 9. 9. 2014 z Martina do Čadce a späť, v zmysle zákona č. 119/1992 Zb. vo výške 31,28 € (spotreba/100 x cena PHM x km, t. j. 6,1/100 x 1,322 €/l x 120 km = 9,68 € + 0,18 € x 120 km = 21,60 €), rovnako súd priznal advokátke náhradu za použitie osobného motorového vozidla na pojednávanie dňa 4. 11. 2014 z Martina do Čadce a späť vo výške 32,05 € (spotreba/100 x cena PHM x km, t. j. 6,7/100 x 1,30 €/l x 120 km = 10,45 € + 0,18 x 120 km = 21,60 €). Advokátka má zároveň nárok na náhradu za stratu času - čas strávený cestou z Martina do Čadce a späť v dňoch 9. 9. 2014 a 4. 11. 2014 vo výške 13,40 € za každú aj začatú polhodinu, čo za 8 polhodín predstavuje spolu sumu 107,20 €. Odmena advokátky spolu s režijným paušálom, náhradou cestovného a náhradou za stratu času je v celkovej výške 516,02 €. Nakoľko je právny zástupca navrhovateľa platiteľom DPH, zvyšuje sa jeho odmena a náhrady o DPH 20%, t. j. o sumu 103,20 €. Trovy právneho zastúpenia predstavujú spolu sumu 619,22 €, ktorú sumu zaviazal súd odporkyňu zaplatiť v zmysle § 149 ods. 1 O. s. p. na účet právneho zástupcu navrhovateľa.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Žiline prostredníctvom Okresného súdu Čadca v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 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.

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.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.