

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 11C/52/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6622203237
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Červenková
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6622203237.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec, sudkyňou JUDr. Katarínou Červenkovou, v spore žalobcu: BYTHERM, s.r.o. Mestský bytový podnik, Sklárska 593/43, Poltár, IČO:31601685, proti žalovanej: G. J.Á., L.. XX.XX.XXXX, bytom Ž. F. XXX/XX, J. Č..X, G., v spore o vypratanie bytu takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á vypratáť byt číslo X, na prízemí XX-bytového domu, súpisné číslo XXX, na parcele CKN č.XXXX/X, na adrese Ž. F. XXX/XX, G.O., ktorý je vedený na liste vlastníctva č.X pre obec a katastrálne územie G., bez poskytnutia bytovej náhrady, a to v lehote do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaná j e p o v i n n á nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100% do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 16.08.2022 domáhal voči žalovanej vypratania bytu č.X, nachádzajúceho sa v G., na ulici Ž., popisné číslo F. XXX/XX, ktorý pozostáva z jednej izby, kuchyne a príslušenstva, a to do 15-tich dní od právoplatnosti rozsudku, bez pridelenia bytovej náhrady.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že žalovaná je nájomníčkou I.izbového bytu číslo X, na ulici Železničná F. XXX/XX E. G., ktorý jej bol pridelený mestom G., ako vlastníkom bytového domu uznesením zo dňa 03.04.2017. Žalobca zabezpečoval žalovanej služby spojené s užívaním bytu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 12.04.2017. Žalovaná si od pridelenia bytu plnila svoje povinnosti voči žalobcovi a platila predpísané nájomné a splátky za poskytnuté služby spojené s užívaním bytu tak, ako jej to ustanovoval zálohový predpis až do decembra 2018, kedy prestala uhrádzať predpísané nájomné a dlh na nájom začal narastať. Počas tohto obdobia bola nájomná zmluva so žalovanou predĺžovaná pravidelne na 6 mesiacov, až do 30.06.2019. Od tohto dátumu sa nájomná zmluva žalovanej z dôvodu narastajúceho dlhu predĺžovala na kratšie obdobia, nakoľko dlh neustále narastal. Žalovaná uhrádzala mesačné predpisy len sporadicky a uhradená čiastka nebola častokrát ani vo výške mesačného nájmu. Od 01.05.2021 užíva žalovaná byt č.X neoprávnene. Od februára 2020 ju žalobca písomnými upomienkami vyzýval na úhradu zameškaného nájmu. K 15.08.2022 žalobca eviduje na karte odporkyne dlh na nájomnom vo výške 1181,87 Eur. Žalobca sa situáciu snažil riešiť aj tým, že uzavrel so žalovanou dňa 19.02.2020 písomnú dohodu o splácaní dlhu, kde sa žalovaná zaviazala od marca 2020 platiť predpísaný mesačný nájom vo výške 131.-Eur a dlh splácať v mesačných splátkach vo výške 19.-Eur mesačne, teda mala pravidelne platiť 150.-Eur až do splatenia celého dlhu. Ďalšiu dohodu žalovaná so správcom uzavrela dňa 10.03.2021, v ktorej sa zaviazala platiť mesačné predpisy vo výške 131.-Eur a splátku dlhu vo výške 69.-Eur. Dňa 18.03.2021 túto dohodu porušila, keď nezaplatila splátku v dohodnutej výške. Posledná platba bola dňa 18.03.2022 a od vtedy sa žalovaná v kancelárii žalobcu neukázala. Po niekoľkých výzvach sa dňa 10.08.2022 žalovaná dostavila do kancelárie žalobcu a

uzavrela ďalšiu dohodu o splácaní dlhu, podľa ktorej mala zaplatiť do 20.08.2022 splátku vo výške 450.-Eur, ktorú sama navrhla a zvyšok mala uhrádzať v pravidelných splátkach po 150.-Eur.

3. Žalobca k žalobe pripojil listinné dôkazy: Mandátnu zmluvu zo dňa 12.06.2017, Dodatok č.1 k Mandátnej zmluve, prílohu č.1 a prílohu č.2 k mandátnej zmluve, rozhodnutie o pridelení bytu žalovanej, prehľad nedoplatkov na nájomnom a vyúčtovaní služieb v spojení s užívaním bytu, Nájomnú zmluvu zo dňa 12.04.2017 vrátane dodatkov k nájomnej zmluve, evidenčný list pre byt číslo X, dohody o splácaní dlhu, prehlásenie o uznaní dlhu, účtovný list nájomníka, zasielané upomienky.

4. Procesným uznesením sp. zn. 11C/52/2022-102 zo dňa 13.09.2022, ktoré bolo žalovanej doručené dňa 21.10.2022 súd vyzval žalovanú na vyjadrenie sa k podanej žalobe, uvedenie rozhodujúcich skutočností na svoju obranu, pripojenia listín, na ktoré sa odvoláva a označenie dôkazov na preukázanie svojich tvrdení, ak uplatnený nárok v celom rozsahu neuznáva.

5. Žalovaná sa k podanej žalobe vyjadrila písomným podaním doručeným súdu dňa 03.10.2022 v ktorom uviedla, že je slobodnou matkou šiestich detí a poberá mesačné sociálnej dávky spolu vo výške 430.-Eur. Uviedla, že hoci mala v minulosti nedoplatky na nájomnom, snažila sa splácať svoj dlh, ktorý začal narastať až do marca 2022, kedy mala finančne náročné obdobie. Potvrdila, že dňa 10.08.2022 v spoločnosti Bytherm s.r.o. podpísala prehlásenie o uznaní dlhu, kde svojim podpisom uznala dlh na nájomnom a službách poskytovaných s užívaním bytu č. X. Uviedla, že tak urobila pod nátlakom, nakoľko jej hrozilo, že bude musieť okamžite byt vypratať aj so šiestimi deťmi zostane bez strechy nad hlavou. Následne vycestovala za prácou aj do zahraničia, aby si finančne prilepšila a svoj dlh bola schopná splácať. Deti zatiaľ ostali v opatere jej matky. Po príchode zo zahraničia si našla prácu ako pomocná kuchárka a zamestnanie v cudzine ukončila. Žalovaná uviedla, že pred podaním žaloby jej nebola doručená výzva na vypratanie bytu, preto navrhuje žalobcovi, že bude svoj dlh aj naďalej riadne splácať a navrhuje uzavrieť novú dohodu s mesačnou splátkou 150.-Eur tak, ako mala v minulosti.

6. Na vyjadrenie žalovanej reagoval žalobca písomným podaním doručeným súdu dňa 11.10.2022 v ktorom uviedol, že žalovaná mala od mája do júna pracovať ako kuchárka v L. a po návrate z L. sa začiatkom augusta dostavila do kancelárii spoločnosti BYTHERM, s.r.o., svoju dlžobu napriek tomu neuhradila a namiesto toho sa opätovne dožadovala splácania dlhu a nového dodatku k nájomnej zmluve. Dňa 10.08.2022 podpísala žalovaná novú dohodu o splácaní dlhu, a to bez akéhokoľvek nátlaku za prítomnosti kolegyne pani B., kde samotná žalovaná navrhla prvú splátku vo výške 450.-Eur, ktorú sa zaviazala zaplatiť do 20.08.2022. Naďalej mala podľa dohody platiť sumu 150.-Eur. Od podpisu tejto dohody sa žalovaná viac v kancelárii spoločnosti BYTHERM, s.r.o. neukázala a žalobca komunikoval prevažne telefonicky s jej matkou, ktorá sľubovala, že dlžobu zaplatí. Žalobca uviedol, že čo sa týka detí žalovanej, má takú informáciu, že štyri zo šiestich detí žijú u matky žalovanej C. J.. Zároveň žalobca uviedol, že intenzívne komunikuje aj s terénnymi sociálnymi pracovníčkami mesta G. a konzultuje problémových neplatičov.

7. Súd vo veci rozhodol na pojednávaní konanom dňa 16.01.2023, ktorého sa žalovaná nezúčastnila, pričom predvolanie na vytýčené pojednávanie mala doručené tzv. fikciou doručenia, kedy sa písomnosť považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručenú, a to aj v prípade, ak sa adresát o tom nedozvedel.

Na pojednávaní prítomný žalobca zotrval na podanej žalobe, ako aj dôvodoch v nej uvedených a žiadal súd rozhodnúť o vyprataní žalovanej, nakoľko napriek podanej žalobe aj výzve, žalovaná byt dobrovoľne neopustila, byt užíva bez právneho dôvodu a na byte neustále narastá dlh, ktorý presiahol sumu 1500.-Eur.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s podanou žalobou a pripojenými listinnými dôkazmi, vyjadrením žalovanej a žalobcu, na základe čoho zistil nasledovný skutkový stav:

9. Mandátnou zmluvou v znení Dodatku č.1 a príloh č.1 a č.2 k mandátnej zmluve uzatvorenou medzi mestom G., ako mandantom a spoločnosťou BYTHERM, s.r.o. Mestský bytový podnik ako mandatárom zo dňa 12.06.2017 sa mandatár zaviazal, že pre mandanta zabezpečí spravovanie jeho majetku, a to bytov v bytových domoch vo vlastníctve mesta Poltár, pričom v čl.V „Práva a povinnosť správcu“ je povinnosťou mandatára na zabezpečenie činnosti súvisiacich s prevádzkovaním nájomných bytov a bytových domov vo vlastníctve mesta G. aj povinnosť podávať žaloby na vypratanie bytov, prípadne

spoločných priestorov v dome v prípadoch, kde bol nájom dohodnutý len na dobu určitú a nebol zo strany vlastníka nehnuteľnosti daný súhlas k predĺženiu nájomnej zmluvy.

V prílohe č.1 k mandátnej zmluve je uvedený zoznam bytových domov vo vlastníctve mandanta pre ktoré mandatár zabezpečí komplexné spravovanie na základe čl.2, bodu 1 mandátnej zmluvy, súčasťou ktorého je aj bytový dom na Ž. F. XXX/XX, v ktorom sa nachádza byt č.X, ktorý je predmetom konania o vypratání.

10. Na základe nájomnej zmluvy zo dňa 12.04.2017 uzatvorenej medzi prenajímateľom BYTHERM, s.r.o. Mestský bytový podnik a žalovanou ako nájomkyňou prenechal prenajímateľ žalovanej byt číslo X, na prízemí bytového domu súpisné číslo XXX/XX, na ulici Ž. E. G., zapísaný na LV číslo X, ktorého vlastníkom je Mesto G.. Podľa čl. IV „Vznik, doba a zánik nájmu“ nájom bytu vzniká s účinnosťou od 12.04.2017 a nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.06.2017.

Dodatkom č. 7 k zmluve o nájme bytu zo dňa 18.03.2021 došlo k zmene čl.4, ods.2 so spätnou platnosťou tak, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú so spätnou platnosťou do 30.04.2021.

11. Z čiastočného výpisu LV č.X, pre katastrálne územie a obec G. súd zistil, že vlastníkom bytového domu v ktorom sa nachádza predmetný byt č.X je Mesto G..

12. Podľa § 663 Zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Podľa § 4 Zákona č.189/1992 Zb. o úprave pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami, pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, 6) okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

17. 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.

18. Podľa § 151 ods. 1 Zákona č.160/2015 Zb. Civilný sporový poriadok, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

19. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca ako správca majetku vo vlastníctve mesta G. uzatvoril so žalovanou nájomnú zmluvu zo dňa 12.04.2017, predmetom ktorej bol nájom bytu č.X, na prízemí bytového domu, súpisné číslo XXX/XX, na Ž. ulici v G.. Nájom bol v zmysle čl.IV nájomnej zmluvy uzatvorený na dobu určitú, a to do 30.06.2017. Dodatkom č.7 k zmluve o nájme bytu zo dňa 18.03.2021 bola doba nájmu predĺžená do 30.04.2021. Z uvedeného vyplýva, že uplynutím doby nájmu, a to dňom 30.04.2021, došlo k zániku nájomného pomeru k predmetnému bytu, čím žalovaná po uvedenom dátume užíva byt bez právneho dôvodu. Aplikácia ustanovení o prorogácii nájmu (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) je v zmysle ustanovenia § 710 ods.2 Občianskeho zákonníka pri nájme bytu vylúčená. Uplynutím doby nájmu žalovaná užíva byt bez právneho dôvodu a vlastník nehnuteľnosti resp. v tomto prípade správca majetku vlastníka je oprávnený domáhať sa ochrany vlastníckeho práva

podaním žaloby na súde, ak po uplynutí doby nájmy bývalý nájomca odmieta byť vypratať. Žalovaná sa najneskôr doručením žaloby dozvedela o tom, že je povinná byť ku ktorému jej nájom skončil vypratať a odovzdať ho vlastníčkovi, čo žalovaná odmieta a dožaduje sa neustáleho predlžovania nájomnej zmluvy a splátkového kalendára na dlžné nájomné.

20. Keďže žalovaná v konaní nepreukázala existenciu platnej nájomnej zmluvy resp. dodatku k nájomnej zmluve, na základe ktorého by došlo k predlženiu nájomnej zmluvy a dobrovoľne nie je ochotná byť ku ktorému jej skončil nájomný pomer vypratať a odovzdať ho vlastníčkovi, súd žalobe ako dôvodne podanej v celom rozsahu vyhovel a uložil žalovanej povinnosť vypratať predmetný byt bez práva na bytovú náhradu, na ktorú žalovaná v zmysle ustanovenia § 712a ods.9 Občianskeho zákonníka nemá nárok v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku tak, ako v žalobe požadoval samotný žalobca.

21. Podľa ustanovenia § 232 Civilného sporového poriadku je štandardne lehota na plnenie 3 dni a plynie od právoplatnosti rozsudku, avšak súd môže v odôvodnených prípadoch určiť aj dlhšiu lehotu. Keďže sám žalobca v žalobe požadoval vypratanie bytu v lehote 15-tich dní a aj vzhľadom na predmet konania, ktorým je vypratanie nehnuteľnosti, sa lehota 15-tich dní súdu javí ako primeraná na plnenie uloženej povinnosti a postačujúcou k tomu, aby si žalovaná z bytu mohla vypratať všetky svoje osobné veci a byť vlastníčkovi odovzdať.

22. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa jej úspechu vo veci.

23. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

24. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

25. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods.1 CSP a § 262 ods.1 CSP. Žalobca mal v spore plný úspech, preto má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie, v lehote 15 dní odo dňa doručenia, na Okresný súd Lučenec, Ulica Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec písomne, v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každý účastník dostal jeden rovnopis odvolania. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku odvolanie možno odôvodniť len tým, že,

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 389 ods. 1 Civilného sporového poriadku odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.