

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 11C/28/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6714202672
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Petreás
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2015:6714202672.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudcom JUDr. Jánom Petreásom, v právnej veci navrhovateľa Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, Klemensova č. 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501, proti odporcovi P. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. Č.. XX, XXX XX J., občanovi SR, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Odporca P.Ó. Z. je p o v i n ý vypratať X-izbový byt I. kategórie číslo XX, nachádzajúci sa v budove súp. č. XXX, orientačné číslo XX na A. F. vo J., postavený na pozemku - parcele č. C KN č. XXXX/X v katastrálnom území J., vedené na LV č. XXX Okresného úradu J., katastrálny odbor, do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporca P. Z. je p o v i n ý nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 99,50 Eur za zaplatený súdny poplatok do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ návrhom podaným 28.2.2014 žiadal uložiť odporcovi povinnosť vypratať byt I. kategórie nachádzajúci sa v budove so súpisným číslom XXX, orientačné číslo XX na A. F. vo J., postavenej na parcele KN C č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 145 m², vedených na LV č. XXX Okresného úradu Zvolen, katastrálny odbor. Navrhovateľ návrh odôvodnil tým, že s odporcom bola dňa 8.10.1995 uzavretá nájomná zmluva na dobu neurčitú. Odporca ako nájomca bytu si neplnil povinnosti nájomcu, keď navrhovateľovi ako prenajímateľovi a správcovi bytu nezaplatil nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu. Odporca od roku 2010 nájomné vôbec neplatí. Dlh za užívanie bytu odporcom bol predmetom niekoľkých súdnych konaní na Okresnom súde Zvolen (platobné rozkazy č. 27Ro/82/2008, 23Ro/83/2011 a v súčasnosti prebieha konanie pod sp.zn. 27Ro/221/2012). Z dôvodu, že odporca po dlhšiu neplatil nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu, a o to ani napriek tomu, že bol niekoľkokrát písomne upozornený navrhovateľom na možnosť skončenia nájmu bytu výpoveďou, naposledy listom z 23.3.2012, pristúpil navrhovateľ ku skončeniu nájmu bytu výpoveďou v zmysle ustanovenia § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Písomná výpoveď nájmu bytu číslo listu: 844/516/2013-SHM-RP-Zv. bola odporcovi zaslaná ako doporučená zásielka dňa 28.2.2013. Odporca výpoveď neprevzal a zásielka sa navrhovateľovi vrátila dňa 26.3.2013 s vyznačením, že zásielka nebola prevzatá v odbernej lehote. Navrhovateľ poukázal na ustanovenie § 710 ods.3 Občianskeho zákonníka. S poukazom na vyššie citované ustanovenie Občianskeho zákonníka a Občianskeho súdneho poriadku (§ 46) začala odporcovi plynúť 3-mesačná výpovedná lehota dňom 1.4.2013 a uplynula dňom 30.6.2013. Týmto dňom skončil nájomný vzťah odporcu k predmetnému bytu. Navrhovateľom listom zo dňa 6.5.2013 oznámil odporcovi ukončenie zmluvného vzťahu. Odporca ku dňu uplynutia výpovednej lehoty byt navrhovateľovi neodovzdal, navrhovateľ vyzval odporcu na odovzdanie bytu listom zo dňa 9.7.2013 zn. 2361/2013/RP-ZV.

Súd vo veci rozhodol Rozkazom na plnenie č.k. 11C/28/2014-21 zo dňa 28.3.2014, proti ktorému v zákonnej lehote podal odporca odpor. Odporca svoj odpor odôvodnil tým, že návrh navrhovateľa je nedôvodný. Ako dôvod vidí ten, že dňa 26.7.2013 reagoval listom na osobne doručený list č. 2361/2013/RP-ZV zo dňa 9.7.2013, ktorý pojednával o ukončení nájmu v tomto byte. Jeho reakcia opisuje vzniknutú situáciu. Na tento list mu nikto neodpovedal. Návrh navrhovateľa žiadal zamietnuť ako nedôvodný.

Navrhovateľ sa k odporu vyjadril písomným vyjadrením zo dňa 11.8.2014. Vo vyjadrení uviedol, že odporca vo svojom liste zo dňa 26.7.2013 uviedol, že byt neodovzdá z dôvodu, že do bytovej jednotky investoval nemalé finančné prostriedky. Uviedol tiež, že svoj dlh uznáva a má naďalej záujem o nájom bytu. Vyjadril názor, že osobným stretnutím nájdú spoločné riešenie vzniknutej situácie. Navrhovateľ považoval tvrdenia odporcu za účelové konanie s cieľom oddialiť vypratanie bytu, lebo odporca si musel byť vedomý sankcií zo strany navrhovateľa, a to v podobe výpovede a následného vypratania bytu za porušovanie povinností nájomcu, keď odporca neplatil nájomné od roku 2007. Pokiaľ by odporca ako nájomca bytu bol v minulosti vykonal vlastnú investíciu na nájomnom byte, mal tak urobiť až po predchádzajúcom súhlase navrhovateľa ako prenajímateľa bytu a tiež následne mohol požiadať o zníženie nájomného z dôvodu takéhoto zhodnotenia bytu. Návrh na vypratanie bytu odporcu, ktorému predchádzalo skončenie nájmu bytu odporcu na základe výpovede danej navrhovateľom ako správcom a prenajímateľom bytu, navrhovateľ podal z dôvodu, že odporca dlhodobo neplatil nájomné a platby za užívanie bytu, t.j. z dôvodu hrubého porušovania povinností nájomcu. Dlh odporcu za neplatenie nájomného a platieb za užívanie bytu predstavuje ku dňu 31.7.2014 sumu 12.452,48 Eur. Navrhovateľ v roku 2009 uzatvoril s odporcom splátkový kalendár na zaplatenie dlhu evidovaného k 31.12.2008, na základe ktorého mal odporca zaplatiť dlh v splátkach po 290 Eur mesačne počnúc mesiacom máj 2009. Odporca splátkový kalendár nedodržiaval a v ďalšom období neplatil ani bežný mesačný zálohový predpis.

Odporca zaslal súdu mail 6.2.2015 o 7.42 hod. V mailovej správe uviedol, že 5.1.2015 mu bolo doručené upovedomenie o odročení termínu pojednávania vo veci pod sp.zn. 11C/28/2014 na 6.2.2015. Uviedol, že ho veľmi mrzí, že sa nemôže dostaviť aj keď čakal do poslednej chvíle, ale leží s horúčkami 39 stupňov. Zároveň chcel požiadať o posunutie termínu.

Podľa § 119 ods.3 O.s.p., ak je dôvodom na odročenie pojednávania zdravotný stav účastníka alebo jeho zástupcu, návrh na odročenie pojednávania musí obsahovať aj vyjadrenie ošetrojúceho lekára, že zdravotný stav účastníka alebo jeho zástupcu neumožňuje účasť na pojednávaní. Za takéto vyjadrenie sa považuje vyjadrenie ošetrojúceho lekára, že účastník alebo jeho zástupca nie je schopný bez ohrozenia života alebo závažného zhoršenia zdravotného stavu sa zúčastniť pojednávania.

Podľa § 101 ods.2 O.s.p., súd pokračuje v konaní, aj keď sú účastníci nečinní. Ak sa riadne predvolaný účastník nedostaví na pojednávanie ani nepožiadala z dôležitého dôvodu o odročenie, môže súd vec prejednať v neprítomnosti takého účastníka; prihliadne pritom na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy.

Odporca súdu ničím nepreukázal, že v čase pojednávania 6.2.2015 bol PN a nepredložil ani potvrdenie ošetrojúceho lekára v zmysle citovaného ustanovenia § 119 ods.3 O.s.p. Z toho dôvodu vec na pojednávaní dňa 6.2.2015 prejednal a rozhodol v neprítomnosti odporcu.

Poverená zástupkyňa navrhovateľa na pojednávaní uviedla, že navrhovateľ trvá na podanom návrhu, ktorý bol súdu doručený 28.2.2014. V zmysle tohto návrhu navrhla, aby odporcovi bola uložená povinnosť vypratať byt, ktorý sa nachádza v budove so súp.č. XXX, orientačné číslo XX na A. F. vo J.. Dodala, že od podania návrhu uplynuli takmer 2 roky a odporca naďalej neplatí za užívanie bytu. Jeho dlh je momentálne vo výške 13.342 Eur. Nájomné neplatí od r. 2007. Na ostatných dôvodoch uvedených v písomnom vyhotovení návrhu na začatie konania naďalej trvala.

Výpisom z LV č. XXX Okresného úradu J., katastrálny odbor bolo preukázané, že nehnuteľnosť, ktorá má byť vypratá, je vo vlastníctve navrhovateľa.

Medzi účastníkmi konania bola dňa 8.10.1995 uzavretá nájomná zmluva na dobu neurčitú. Predmetom nájmu bol byt č. XX nachádzajúci sa v budove č.popisné XX na A. F. vo J..

Výpoveď nájmu bytu zo dňa 21.2.2013 bola odporcovi riadne zaslaná navrhovateľom doporučené. Poštová zásielka sa vrátila späť navrhovateľovi s poznámkou, že adresát zásielku neprevzal v odbernej

lehote. Toto bolo potvrdené pečiatkou pošty J. X zo dňa 25.3.2013. Výpoveď nájmu bytu bola odôvodnená tým, že ku dňu 31.12.2012 predstavuje nedoplatok odporcu za užívanie bytu sumu 9.581,82 Eur. Výpoveď z nájmu bytu bola odporcovi daná podľa § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka, ako aj článku IV Nájomnej zmluvy zo dňa 8.10.1995 za hrubé porušovanie povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, ktoré spočíva v tom, že po dobu dlhšiu ako 3 mesiace odporca neplatil nájomné.

Oznámením zo dňa 6.5.2013, navrhovateľ odporcovi oznámil, že odporca poštovou zásielku, ktorou mu bola doručovaná výpoveď z nájmu v odbernej lehote neprevzal. Z predloženej obálky a fotokópie doručienky vyplýva, že zásielka bola na pošte uložená dňa 4.3.2013 a navrhovateľovi bola vrátená 26.3.2013. Z oznámenia ďalej vyplýva, že odporcovi dňom 30.6.2013 končí nájomný vzťah k bytu a týmto dňom je jeho povinnosťou byť vypratať a odovzdať zástupcovi prenajímateľa, t.j. navrhovateľovi.

Podľa § 710 ods.3 Občianskeho zákonníka, ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

Podľa § 46 ods.2 O.s.p., ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstaráť odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, keď bola súdu vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Podľa § 711 ods.6 Občianskeho zákonníka, neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Z predložených predpisov a úhrad nájomného a za služby spojené s užívaním bytu bolo zistené, že odporca mal nedoplatok ku dňu 31.12.2010 vo výške 6.193,62 Eur, ku dňu 31.12.2011 vo výške 7.626,91 Eur, ku dňu 31.12.2012 vo výške 9.581,82 Eur, ku dňu 31.12.2013 vo výške 11.378,83 Eur a ku dňu 28.2.2014 vo výške 11.675,61 Eur.

Uskutočneným dokazovaním mal súd preukázané, že výpoveď z nájmu bytu bola odporcovi daná v súlade s ustanovením § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktorého sa dopúšťal neplatením nájomného a neplatením za služby spojené s užívaním bytu od r. 2007. Výpoveď z nájmu bytu bola odporcovi doručená podľa § 46 ods.2 O.s.p. dňa 26.3.2013. 3-mesačná výpovedná lehota uplynula dňom 30.6.2013. Odporca nepreukázal podanie návrhu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu v zákonnej lehote podľa § 711 ods.6 Občianskeho zákonníka. Odporca dňom 1.7.2013 býva v byte bez právneho dôvodu. Navrhovateľ ako vlastník nehnuteľnosti sa preto oprávnenne domáha v zmysle ustanovenia § 126 Občianskeho zákonníka vypratania uvedeného bytu.

Súd preto podanému návrhu vyhovel a odporcovi určil povinnosť byť vypratať.

Navrhovateľ mal v konaní úspech, preto mu podľa § 142 ods.1 O.s.p. vzniklo aj právo na náhradu trov konania, ktoré navrhovateľovi vznikli zaplatením súdneho poplatku z podaného návrhu vo výške 99,50 Eur.

Poučenie:

: Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v 3 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.).

Odvolať sa 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 právne posúdil vec a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy

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 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.).