

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 23Co/519/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2713206412
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Jankovičová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2015:2713206412.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Iveta Jankovičová a členov senátu JUDr. Daša Kontríková a Mgr. Renáta Gavalcová v právnej veci navrhovateľa: Okresné stavebné bytové družstvo Senica, Štefánikova 718, 905 01 Senica, IČO: 00 223 093, právne zast.: JUDr. Miroslav Mečíř, advokát so sídlom Štefánikova 718, 905 01 Senica, proti odporkyňi: T. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: Q. XXXX/XX, XXX XX H., o vypratanie bytu, na odvolanie odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Skalica č. k. 3 C/273/2013 - 26 zo dňa 2. júna 2014, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvého stupňa sa p o t v r d z u j e .

Navrhovateľovi sa n e p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Prvostupňový súd rozhodol rozsudkom, že odporkyňa je povinná vypratať trojizbový družstevný byt č. XX, IV. poschodie na adrese H., Q. XXXX/XX bez zabezpečenia bytovej náhrady a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. O trovách konania rozhodol tak, že odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v sume 99,50 eur a trovy právneho zastúpenia 217,38 eur k rukám JUDr. Miroslava Mečířa, advokáta a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Navrhovateľ podal dôvodne návrh na vypratanie bytu odporkyňou, pretože súd dospel vykonaným dokazovaním k záveru, že medzi navrhovateľom a odporkyňou bola dňa 19.05.2011 riadne uzavretá nájomná zmluva podľa § 685 ods. 1 OZ, ktorá oprávňovala odporkyňu byt užívať bez určenia doby užívania. Nájom bytu je právnym vzťahom odplatným a nájomca (odporkyňa) mala povinnosť v zmysle ustanovenia § 686 ods. 1 OZ platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, stanovené družstvom navrhovateľa. Výpoveďou odporkyne bolo preukázané tvrdenie

navrhovateľa, že odporkyňa naplnila dôvod pre danie výpovede z nájmu bytu navrhovateľom odporkyňi, keď odporkyňa už v roku 2013 dlžila na nájmomnom a úhradách 2 000 eur, ktoré zaplatila v máji 2013 a postupne spláca aj ďalší dlh. Súd mal takto za preukázané, že navrhovateľ v súlade s ustanovením § 710 OZ urobil právny úkon, smerujúci ku skončeniu nájomného vzťahu vzniknutého na základe nájomnej zmluvy z 19.05.2011 s odporkyňou, a to výpoveďou z nájmu bytu, pretože zo strany odporkyne boli k výpovedi naplnené dôvody podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ v neplnení povinností odporkyne tým, že nezaplatila nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, čo je hrubým porušením povinností nájomcu. Doručením výpovede do rúk odporkyne začala plynúť výpovedná lehota 3-mesiacov, ktorá uplynula dňom 31.07.2013 a účinky výpovede, to znamená skončenie nájomného vzťahu zo Zmluvy o nájme z 19.05.2011, nastali dňa 31.07.2013, ktorým dňom zanikol nájomný vzťah medzi účastníkmi a odporkyňa po tomto dni užíva byt bez právneho dôvodu, čím porušuje vlastnícke právo navrhovateľa a to neoprávneným zásahom odporkyne do vlastníckeho práva navrhovateľa k bytu a právu navrhovateľa bolo potrebné v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho

zákonníka poskytnúť ochranu proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva. Z týchto dôvodov súd návrhu navrhovateľa vyhovel a uložil odporkyňi povinnosť v zmysle výroku tohto rozsudku. Odporkyňi podľa § 712a ods. 3 z.č. 40/1964 Občianskeho zákonníka nepatrí bytová náhrada, pretože nájomný vzťah k bytu zanikol z dôvodu uvedeného v § 711 ods. 1 písm. d) OZ. Súd mal za to, že jej neprislúcha ani právo na náhradné ubytovanie, keďže odporkyňa je zamestnaná, má vlastný príjem z pracovnej činnosti a nebolo zistené a odporkyňou nepreukázané, žeby sa ocitla z objektívnych dôvodov v hmotnej núdzi. O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a navrhovateľovi, ktorý bol v konaní úspešný priznal plnú náhradu trov konania za zaplatený súdny poplatok za návrh vo výške 99,50 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 217,38 eur, ktoré pozostávajú z odmeny za tri úkony právnej služby a to prevzatie a príprava zastúpenia, podanie návrhu na súd a účasť na pojednávaní, každý po 60 eur, režijný paušál tak, ako si uplatnil navrhovateľ 3 x 7,80 eur a cestovné náhrady za účasť na pojednávaní vo výške 13,98 eur (Senica - Skalica a späť 50 km, priemerná spotreba 6,5 l, náhrada 0,183, cena PHM 1,486 eur).

Proti tomuto rozsudku podala odvolanie odporkyňa, poukázala na to, že bola vo vážnej finančnej situácii. V roku 2013 prišla o prácu a o syna v decembri 2013 a nemohla platiť nájomné. V máji 2013 si svoj dlh vo výške 2 000 eur vyplatila naraz, toho času je zamestnaná a má stály príjem, má ešte vyživovaciu povinnosť k maloletému synovi Petrovi a chcela by požiadať o umožnenie splácania jej dlhu v pravidelných mesačných splátkach. Na výzvu súdu doplnila odvolanie tak, že žiadala o zrušenie rozsudku, pretože bola vo vážnej finančnej situácii, že stratila syna, že si zaplatila dlh do 2 000 eur v máji a momentálne má dlh 1 400 eur a snaží sa podľa svojich možností peniaze posielat'. Žiadala o umožnenie splátok alebo splátkového kalendára, nakoľko je zamestnaná, zároveň žiadala o zníženie trov konania.

Vyjadrenie k odvolaniu zaslal navrhovateľ prostredníctvom svojho zástupcu a oznámil, že žiada vecne správny rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), prejednal vec obsahom a do dôvodmi podaného odvolania podľa § 212 ods. 1 O.s.p. Postupom bez nariadenia pojednávania v zmysle ustanovenia § 214 ods. 2 O.s.p., potom čo zistil, že odvolanie bolo podané včas oprávnenou osobou (§ 201 a § 204 O.s.p.), pretože rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny.

Podľa § 219 a ods. 2 O.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd konštatuje, že dôvody napadnutého rozhodnutia sú správne, v plnom rozsahu sa s nimi stotožňuje a navyše na zdôraznenie ich správnosti dodáva:

Výpoveďou z nájmu bytu zo dňa 04.04.2013 vypovedal navrhovateľ odporkyňi nájom bytu, ktorý mal zaniknúť uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Dôvod výpovede bol neplnenie povinností nájomníka vo vzťahu k prenajímateľovi, (neplatenie mesačného predpisu úhrad za čas dlhší ako tri mesiace, konkrétne nedoplatok za dobu od 28.02.2012 vo výške 1992,56 eur). Vo výpovedi bola odporkyňa poučená o možnosti zvrátenia dôsledkov plynúcich z výpovede podaním návrhu na súd o neplatnosť výpovede v lehote 3 mesiacov odo dňa doručenia výpovede prenajímateľom. Odporkyňa výpoveď podľa doručky prevzala dňa 09.04.2013 do vlastných rúk. Odporkyňa neuhradila dlh z dôvodu zlej finančnej situácie.

Podľa § 685 ods. 1 z.č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v platnom znení 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 § 686 ods. 2 z.č. 40/1964 Občianskeho zákonníka ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Podľa § 710 ods. 1 z.č. 40/1964 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Podľa § 710 ods. 3 z.č. 40/1964 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. 5a)

Podľa § 711 ods. 1 písm. d) z.č. 40/1964 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 § 712a ods. 3 z.č. 40/1964 Občianskeho zákonníka ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej

núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

Podľa § 126 ods. 1, 2 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. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Medzi navrhovateľom a odporkyňou bola dňa 19.05.2011 riadne uzavretá nájomná zmluva podľa § 685 ods. 1 OZ, ktorá oprávňovala odporkyňu byt užívať bez určenia doby užívania. Nájom bytu je právnym vzťahom odplatným a nájomca (odporkyňa) mala povinnosť v zmysle ustanovenia § 686 ods. 1 OZ platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, stanovené družstvom navrhovateľa. Odporkyňa naplnila dôvod pre danie výpovede z nájmu bytu navrhovateľom, keď už v roku 2013 dlžila na nájomnom a úhradách 2 000 eur, ktoré zaplatila v máji 2013 a postupne spláca aj ďalší dlh. Navrhovateľ preto v súlade s ustanovením § 710 OZ dal odporkyňi výpoveď z nájmu bytu pre dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ (neplnenie povinnosti odporkyne tým, že nezaplatila nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, čo je hrubým porušením povinností nájomcu). Doručením výpovede do rúk odporkyne začala plynúť výpovedná lehota 3-mesiacov, ktorá uplynula dňom 31.07.2013 a účinky výpovede, to znamená skončenie nájomného vzťahu zo Zmluvy o nájme z 19.05.2011, nastali dňa 31.07.2013, ktorým dňom zanikol nájomný vzťah medzi účastníkmi a odporkyňa po tomto dni užíva byt bez právneho dôvodu. Porušuje vlastnícke právo navrhovateľa a bolo potrebné v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka poskytnúť ochranu navrhovateľovi proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do jeho vlastníckeho práva. Odporkyňi podľa § 712a ods. 3 z.č. 40/1964 Občianskeho zákonníka nepatrí bytová náhrada, pretože nájomný vzťah k bytu zanikol z dôvodu, uvedeného v § 711 ods. 1 písm. d) OZ., ani právo na náhradné ubytovanie, keďže odporkyňa je zamestnaná, má vlastný príjem z pracovnej činnosti a nebolo zistené a odporkyňou nepreukázané, žeby sa ocitla z objektívnych dôvodov v hmotnej núdzi.

Vecne správny rozsudok súdu prvého stupňa preto odvolací súd potvrdil podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p..

Senát odvolacieho súdu rozhodol vo veci pomerom hlasom 3 : 0.

Dňa 20.04.2015, tzn. po rozhodnutí odvolacieho súdu rozsudkom dňa 13.04.2015 oznámila odporkyňa, že zrušuje svoje odvolanie, pretože sa s navrhovateľom dohodla. Na tento jej úkon už preto odvolací súd nemohol prihladať, lebo vo veci bolo rozhodnuté 13.04.2015.

Z uvedených dôvodov rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

Podľa ust. § 224 ods. 1 za použitia ust. § 142 ods. 1 O.s.p. mal úspešný navrhovateľ právo na náhradu trov odvolacieho konania. Trovy si však neuplatnil a žiadne mu nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.