

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 8C/84/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6115203462
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Reištetter
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2015:6115203462.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica konajúc sudcom JUDr. Romanom Reištetterom v právnej veci navrhovateľa Z. S. A., Š. A., so sídlom F. D. X, N. Š., IČO: XX XXX XXX, vo veci P. R. N. N., so sídlom A. Y. XX, N. N., proti odporcovi M.D. N., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. Z. XXXX/XX, N. N., o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý odstrániť novinový stánok umiestnení na časti nehnuteľnosti - pozemku - parcela registra „C“ zapísaný v katastri nehnuteľnosti ako par. č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 15 m², zapísaný Okresným úradom, odborom katastrálnym N. N. pre obec N. N., katastrálne územie N. N. na LV č. XXXX, a to v lehote 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 99,50 Eur, a to do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia

odôvodnenie:

Návrhom doručeným súdu dňa 19. 02. 2015 v spojení s doplneným návrhom doručeným dňa 17. 06. 2015 sa navrhovateľ domáhal vypratania nehnuteľnosti z dôvodu, že s odporcom uzavrel nájomnú zmluvu č. Y. XXXXX/XXXX-XXX dňa 24. 06. 2013 (ďalej len „zmluva“). Na základe tejto zmluvy odporca užíval časť pozemku parcela registra „C“ zapísaný v katastri nehnuteľnosti ako par. č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 15 m², zapísaný Okresným úradom, odborom katastrálnym N. N. pre obec N. N., katastrálne územie N. N. na LV č. XXXX (ďalej len „pozemok“). V zmysle podmienok dohodnutých v článku II. zmluvy mal odporca povinnosť platiť nájomné vo výške 40,00 Eur mesačne. Odporca tento zmluvný záväzok nedodrжал a v lehote splatnosti neuhradil faktúry za nájomné v celkovej výške 536,16 Eur. Vzhľadom na skutočnosť, že odporca si dlhodobu neplnil svoju povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy, navrhovateľ zmluvu doporučeným listom č. Y. XXXXX/XXXX-XXX zo dňa 20. 10. 2014 vypovedal záväzkový vzťah založený zmluvou s výpovednou lehotou jeden mesiac a bol vyzvaný na vypratanie pozemku. Keďže odporca dobrovoľne pozemok nevypratával, domáhal sa navrhovateľ vypratania nehnuteľnosti. Navrhovateľ vo výpovedi uviedol, že na podanom návrhu trvá a predložil súdu fotografiu, z ktorej vyplýva, že novinový stánok vo vlastníctve odporcu je umiestnený na pozemku, ktorý bol predmetom nájmu, a ktorého vypratania sa v konaní domáha.

Odporca s návrhom nesúhlasil a uviedol, že situácia vznikla zo zdravotných dôvodov, pre ktoré nemohol prevádzkovať novinový stánok a nemal potrebné informácie o pohľadávke navrhovateľa., Nevedel o tom, že mu bola doručená výpoveď zo zmluvy zo strany navrhovateľa a ak by o tom vedel, tak by sa to snažil vyriešiť mimosúdne. Na pozemku mal však novinový stánok, ktorý nie je nehnuteľnosťou a je jeho majetkom, preto nemá dôvod ho vypratávať a návrh považuje za nedôvodný, v dôsledku čoho navrhuje, aby ho súd zamietol.

Postupom podľa § 48 ods. 4 O. s. p. súd určil, že písomnosti sa budú odporcovi doručovať uložením v súdnom spise a to z dôvodu, že odporca nepreberal zásielky doručené súdu napriek tomu, že na adrese trvalého pobytu sa zdržiava. V zmysle uvedeného bolo odporcovi doručené dňa 02. 09. 2015, t. j. do siedmich dní odo dňa vyhotovenia uznesenia Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 8C/84/2015 - 56 zo dňa 26. 08. 2015, predvolanie na pojednávanie, ktoré sa konalo dňa 04. 09. 2015.

Postupom podľa § 101 ods. 2 O. s. p. súd vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti odporcu, ktorý svoju neúčast' neospravedlnil a na pojednávanie sa ani nedostavil. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými navrhovateľom a jeho výpoveďou a zistil tento skutkový stav:

Z predložených listinných dôkazov vyplýva, že dňa 24. 06. 2013 uzavrel navrhovateľ s odporcom nájomnú zmluvu č. Y. XXXX/XXXX-XXX, predmetom ktorej bol nájom pozemku vo vlastníctve navrhovateľa špecifikovaný v čl. I zmluvy. V zmysle čl. II bol odporca povinný platiť nájomné vo výške 40,00 Eur mesačne a to v lehotách splatnosti konkretizovaných v čl. II bode 2.2.

Podľa čl. III bodu 3.1 sa zmluva uzavrela na dobu neurčitú s tým, že v zmysle čl. II bodu 3.3 písm. a) zmluvy môže prenajímateľ (navrhovateľ) vypovedať zmluvu, ak nájomca (odporca) nezaplatil nájomné v lehote splatnosti nájomného uvedeného na faktúre v zmysle čl. II bodu 2.2 písm. a) a b) zmluvy. Výpoveď je účinná uplynutím výpovednej doby, ktorú si zmluvné strany dohodli v dĺžke trvania tridsať dní a so začiatkom plynutia v deň preukázateľného doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Podľa čl. V bodu 5.2 písm. b) zmluvy sa za deň doručenia písomnosti považuje, ak je písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj v deň, ktorým márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie tejto zásielky.

Výpoveďou nájomnej zmluvy č. Y. XXXXX/XXXX-XXX zo dňa 20. 10. 2014 navrhovateľ vypovedal nájomnú zmluvu s výpovednou lehotou jeden mesiac, pretože odporca si nesplnil povinnosť uhrádzať nájomné. Ku dňu vyhotovenia výpovede odporca na nájomnom dlhoval sumu vo výške 455,04 Eur. Výpovedná doba uplynie v posledný deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená, pričom odporca mal nehnuteľnosť vypratať do 30. 11. 2014.

Z listu vlastníctva č. XXXX bolo zistené, že navrhovateľ je správcom pozemku - parcela registra „C“ zapísaný v katastri nehnuteľnosti ako par. č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí, o výmere 15 m², zapísaný Okresným úradom, odborom katastrálnym N. N. pre obec N. N., katastrálne územie N. N. , ktorého výlučným vlastníkom je Slovenská republika.

Z predloženej doručky súd zistil, že odporcovi bola doručovaná výpoveď, ktorú si však neprevzal v odbernej lehote a zásielka bola vrátená navrhovateľovi dňa 11. 11. 2014 (č. l. 42 - 44 spisu).

Podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

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.

Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Podľa § 678 Občianskeho zákonníka ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

Podľa § 682 Občianskeho zákonníka, ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

V konaní bolo nesporné, že účastníci uzavreli nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom pozemku za mesačné nájomné vo výške 40,00 Eur s tým, že zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31. 12. 2017. Pred uplynutím tejto doby mohol navrhovateľ ukončiť nájomnú zmluvu aj výpoveďou, pričom bola upravená výpovedná doba v dĺžke jedného mesiaca odo dňa doručenia výpovede odporcovi. Doručovanie bolo v zmluve upravené tak, že za doručeníú zásielku sa považuje aj taká, ktorá nebola nájomcom (odporcom) prevzatá v odbernej lehote.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že nájomná zmluva bola zo strany navrhovateľa ukončená výpoveďou, ktorá bola odporcovi doručená v súlade s dohodnutými podmienkami špecifikovanými v zmluve. Odporca sa bránil v konaní tým, že mu nebola výpoveď doručená, avšak túto námietku súd vzhľadom na dojednanie o doručovaní nemohol akceptovať, pretože v zmluve je zrozumiteľne uvedené, že aj zásielka neprevzatá v odbernej lehote odporcom sa považuje za doručenú. Odporca samotnú zmluvu nenamietal a ani nespochybnil, že predmetný pozemok užíval na základe nájomnej zmluvy. Tiež odporca uviedol, že nevedel o dlžnom nájomnom, ale nespochybnil ani túto skutočnosť, pretože výslovne uviedol, že mal zdravotné problémy, a preto nemohol novinový stánok prevádzkovať.

Odporca namietal, že nemá čo vypratať, keďže novinový stánok je v jeho vlastníctve a nie je ani nehnuteľnosťou. V konaní sa navrhovateľ nedomáhal „vypratania“ novinového stánku, ale vypratania pozemku špecifikovaného v zmluve, ktorého je správcom a ktorý je nehnuteľnosťou. Preto ani táto námietka odporcu nie je opodstatnená a nemá žiadny súvis s vecou samou.

Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že výpoveď bola odporcovi daná v súlade s dohodnutými podmienkami. Čo sa týka uplynutia výpovednej lehoty, táto bola vo výpovedi (č. I. 7 spisu) určená dňom 30. 11. 2014. Táto výpovedná doba však mohla uplynúť až dňa 11. 12. 2014, keďže bola tridsaťdňová a začala plynúť až dňom, kedy márne uplynula odberná lehota, t. j. dňa 11. 11. 2014. Táto skutočnosť však nie je dôvodom na vyslovenie neplatnosti výpovede, pretože deň uplynutia výpovednej lehoty bol jasne a zrozumiteľne uvedený v zmluve, ktorú účastníci podpísali.

Súd dospel k záveru, že odporca zasahuje do vlastníckeho práva navrhovateľa k pozemku, ktorý bol predmetom zmluvy, tak, že je na ňom stále umiestnený novinový stánok vo vlastníctve odporcu, preto považoval nárok navrhovateľa za dôvodný. Odporca nespochybnil skutočnosť, že s navrhovateľom uzavrel zmluvu a že mohol vzniknúť dlh na nájomnom. Súdom potom uložil odporcovi povinnosť vypratať pozemok, ktorého správcom je navrhovateľ, a ktorý neoprávnene užíva tak, že je povinný odstrániť novinový stánok z pozemku v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 142 ods. 1 O. s. p., v zmysle ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

V danom prípade bol navrhovateľ v celom rozsahu úspešný, preto je odporkyňa povinná zaplatiť navrhovateľovi trovy konania spočívajúce v zaplatení súdneho poplatku vo výške 99,50 Eur.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu vo veci samej a o trovách konania je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení trojmo na tunajší súd.

V odvolaní musí byť uvedené, kto ho robí, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu ho napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup okresného súdu považuje za nesprávny, čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť), uviesť dátum a podpis.

Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy,
- d) súd prvého stupňa dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam na základe vykonaných dôkazov,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a - sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol poučený podľa § 120 ods. 4 O. s. p., odvolateľ bez svojej viny nemohol predložiť alebo označiť dôkazy do rozhodnutia súdu prvého stupňa),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších zákonov.

Banská Bystrica 04. 09. 2015