

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 10C/50/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5715201234
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Gazdačková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2015:5715201234.2

Rozhodnutie

Okresný súd Martin samosudkyňou JUDr. Máriou Gazdačkovou v právnej veci žalobcu Poľnohospodárske družstvo „Valča“, družstvo so sídlom 038 35 Valča, IČO: 36 440 116 právne zastúpeného JUDr. Jaroslavom Kevickým, advokátom so sídlom v Martine, P. Mudroňa 45 proti žalovanému M. G., D.. XX. XX. XXXX, D. N. Z. Č.. XXX, XXX XX G. A. R., t. č. na neznámom mieste, zastúpenému opatrovníkom obcou Slovany, v konaní o vypratanie bytu takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný vypratať byt č. X v bytovom dome číslo súpisné XXX nachádzajúcom sa v Z., ktorý pozostáva z 3 izieb, kuchyne a predsiene do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaný je žalobcovi povinný nahradiť trovy konania vzniknuté zaplatením súdneho poplatku zo žalobného návrhu v sume 99,50 € a tvorené trovami právneho zastúpenia v sume 262,52 € do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet právneho zástupcu žalobcu číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX.

odôvodnenie:

Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 03. 02. 2015 sa žalobca proti žalovanému domáhal vypratania bytu uvedeného vo výrokovvej časti tohto rozsudku a to bez uloženia povinnosti zabezpečiť žalovanému bytovú náhradu.

Ako vyplynulo zo žaloby, žalovaný bol nájomníkom predmetného bytu, ktorý v súčasnosti užíva, avšak v minulosti vážne porušoval svoje povinnosti nájomníka, pretože nájomné riadne a včas neplatil. Keďže nájomné neplatil po dobu dlhšiu ako 3 mesiace žalobca ako prenajímateľ sporného bytu dal žalovanému listom zo dňa 05. 08. 2014 výpoveď z nájmu uvedeného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák.. Žalovanému bola výpoveď doručená do vlastných rúk 08. 08. 2014 a súčasne touto výpoveďou bol žalovaný vyzvaný, aby dobrovoľne byt uvoľnil. Žalovaný tak neurobil a žalobca má informácie od jeho susedov, že v byte sa nezdržiava a nie je s ním možné nadviazať akýkoľvek kontakt tak, aby žalobca ako prenajímateľ mohol vykonať kontrolu bytu. Keďže žalovaný užíva byt bez právneho dôvodu bol žalobca nútený obrátiť sa žalobou na súd.

V priebehu konania žalobca na žalobe zotrval a vo svojej výpovedi na pojednávaní prostredníctvom predsedu predstavenstva Z. A. uviedol, že žalobca ako prenajímateľ bol upozornený na zlú situáciu obyvateľmi susediacich bytov, ktorí upozorňovali na skutočnosť, že v byte žalovaného je počť tiečť vodu, ktorá vytekala zo zariadení, ktoré sú spoločné pre všetkých nájomcov v bytovom dome a v dôsledku tejto skutočnosti hrozil nadmerný úbytok vody, ktorý musia hradiť všetci obyvatelia bytovky. Po násilnom otvorení bytu bola voda uzavretá, žalovaný sa však v byte nenachádzal a nezdržiava sa v ňom ani v súčasnosti, jeho pobyt prenajímateľovi nie je známy, byt však nevypratá.

Žalovaný sa k žalobe nevyjadril, pretože sa mu ju nepodarilo doručiť do vlastných rúk, keďže sa nezdržiava v mieste svojho trvalého bydliska a iné miesto jeho pobytu sa súdu nepodarilo zistiť napriek rozsiahlym šetreniam, ktoré súd v tomto smere vykonal. Súd preto žalovanému ustanovil opatrovníka

pre konanie, v obci kde mal žalovaný naposledy trvalé bydlisko, podľa § 29 ods. 2 O. s. p., ktorý potom žalovaného v konaní zastupoval.

Mimo výsluchu žalobcu súd vykonal dokazovanie čítaním listín pripojených do súdneho spisu.

Takto vykonaným dokazovaním mal súd preukázaný tento skutkový stav veci.

Už z vlastnej rozhodovacej činnosti vo veci Okresného súdu Martin sp. zn. 10C/282/2013 bola súdu známa skutočnosť, že žalovaný bol užívateľom a neskôr nájomcom bytu od 17. 11. 1989 a, že žalobca bol vlastníkom a prenajímateľom tohto bytu. Súdu bola známa tiež skutočnosť, že žalovaný dlhodobo za byt neplatil a preto bol v konaní vedenom na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 10C/282/2013 rozsudkom zo dňa 23. 07. 2014 zaviazaný k zaplateniu dlžnej sumy vo výške vyše 2 000 €.

Súdu teda z vlastnej rozhodovacej činnosti bola známa skutočnosť, že žalovaný dlhodobo niekoľko rokov za byt neplatil žalobcovi ako prenajímateľovi žiadnu sumu.

Žalobca potom do spisu pripojil list z 05. 08. 2014, ktorým žalovanému vypovedal nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák., teda z toho dôvodu, že žalovaná hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace. Z výpovede vyplynulo, že žalovaný poslednú úhradu za byt realizoval v roku 2010. Táto výpoveď bola žalovanému doručená 08. 08. 2014.

V konaní nebol produkovaný dôkaz preukazujúci, žeby žalovaný sa bol domáhal určenia neplatnosti doručenej výpovede v zmysle ust. § 711 ods. 6 Obč. zák. (zák. č. 40/1964 Zb.).

Podľa § 710 ods. 1 Obč. zák., nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Podľa § 710 ods. 3 Obč. zák., 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 lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

Podľa § 710 ods. 4 Obč. zák., ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 712a ods. 3 Obč. zák., ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>> 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) <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>> nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

Podľa § 712c ods. 1 Obč. zák., ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystáť sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

V konaní neboli produkované dôkazy preukazujúce, žeby žalovaný ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi a teda, žeby došlo k predĺženiu výpovednej lehoty. Neboli produkované ani dôkazy, žeby v konaní pred súdom bolo určené, že výpoveď, ktorá bola daná žalovanému žalobcom je neplatná a preto podľa presvedčenia súdu nájom bytu zanikol uplynutím výpovednej lehoty ku dňu 30. 11. 2014, keďže trojmesačná výpovedná lehota začala plynúť 01. 09. 2014, teda prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede v auguste roku 2014 žalovanému. Z toho vyplýva, že žalovaný od 01. 12. 2014 byt užíva bez právneho dôvodu, čiže protiprávne. Súčasne však, vzhľadom na vyššie citované zákonné ustanovenia žalovaný nemá právo na bytovú náhradu, neboli totiž produkované dôkazy, žeby mimoriadne okolnosti prípadu, resp. dôvody hodné osobitného zreteľa odôvodňovali, že žalovaný má

právo čo i len na prístrešie. Z vyjadrenia žalobcu vyplynulo, že žalovaný napriek tomu, že byt zaberá, sa v ňom dlhodobo nezdržiava, je teda predpoklad, že jeho bývanie je zabezpečené iným spôsobom.

Súd preto poskytol žalobcovi ako vlastníkovi predmetného bytu ochranu v zmysle ust. § 126 ods. 1 Obč. zák. a žalovanému uložil povinnosť byt vypratať v lehote, ktorá je uvedená vo výrokovej časti tohto rozsudku bez povinnosti žalobcu zabezpečiť žalovanému bytovú náhradu, čím žalobe v celom rozsahu vyhovel.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O. s. p.. Žalobca bol v konaní plne úspešný a preto má právo na náhradu účelne vynaložených trov konania. Trovy žalobcu pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku zo žalobného návrhu vo výške 99,50 € a z trov právneho zastúpenia. Trovy právneho zastúpenia žalobcu boli priznané podľa vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, sú tvorené odmenou právneho zástupcu žalobcu za 3 úkony právnych služieb po 64,53 €m z režijného paušálu za 3 úkony právnych služieb po 8,39 € a z 20 % DPH. Spolu trovy právneho zastúpenia predstavujú sumu 262,52 €.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

V odvolaní sa má uviesť, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované, musí sa v ňom 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/ neboli splnené podmienky konania, rozhodol vecne nepríslušný súd prvého stupňa, rozhodnutie súdu prvého stupňa vyniesol vylúčený sudca alebo súd prvého stupňa bol nesprávne obsadený; to neplatí, ak senát rozhodoval namiesto samosudcu,

b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

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,

g/ súd prvého stupňa neprihliadol na námietky odvolateľa napriek tomu, že na to neboli splnené podmienky podľa § 175 ods.3, časť prvej vety za bodkočiarkou,

h/ rozsudok je nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov. /§ 205 ods.2 O.s.p./.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinnosť uložená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno sa jej splnenia domáhať výkonom rozhodnutia.