

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 20C/81/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5616205334
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 10. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Michalíková
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2016:5616205334.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš, sudkyňou JUDr. Ivanou Michalíkovou, v právnej veci žalobcu: Mesto Liptovský Mikuláš, so sídlom Štúrova 1989/41, 031 42 Liptovský Mikuláš, IČO: 00 315 524, právne zastúpeného FIAČAN & PARTNERS, s. r. o., so sídlom v Liptovskom Mikuláši, M. Pišúta 936/16, IČO: 36 861 251, proti žalovanej: S. Š., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXXX/X, XXX XX X. S.Š., v spore o vypratanie bytu s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á vypratať a odovzdať žalobcovi byt č. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí, vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXXX, postaveného na pozemku parcely registra C-KN č. 854/49 na ul. N. I. X. S., pozostávajúci z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, špajza, kúpeľňa, WC a pivnica, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre Mesto Liptovský Mikuláš, katastrálne územie X. S., a to do 15 dní po zabezpečení prístrešia.

II. Žalobcovi sa p r i z n á v a náhrada trov konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou, doručenou súdu prvej inštancie dňa 22.07.2016, sa žalobca domáhal vydania rozsudku, ktorým by súd zaviazal žalovanú povinnosťou vypratať byt č. 46, nachádzajúci sa na 1. poschodí, vo vchode č. X bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku parcely registra C-KN, parcelné č. 854/49, na ulici N. I. X. S., pozostávajúci z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, špajza, kúpeľňa, WC a pivnica, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre mesto Liptovský Mikuláš, katastrálne územie X. S., a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku, bez nároku na bytovú náhradu a zároveň, aby žalovaná zaplatila žalobcovi trovy konania. Žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že je vlastníkom predmetného bytu v spoluvlastníckom podiele 1/1. Na základe Zmluvy o nájme bytu uzavretej dňa 04.10.1995 medzi žalobcom, zastúpeným Bytovým podnikom, mestský podnik, Liptovský Mikuláš, príspevkovou organizáciou Mesta Liptovský Mikuláš, oprávneného spravovať majetok žalobcu ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom vznikol žalovanej nájom k bytu, ktorý bol dohodnutý na dobu neurčitú. Dňa 09.10.2001 žalobca zastúpený Bytovým podnikom, mestský podnik, Liptovský Mikuláš, vypovedal nájomnú zmluvu, nakoľko žalovaná hrubo porušovala povinnosti vyplývajúce jej z nájmu bytu, a to tým, že neplatila nájomné a úhrady za plnenia poskytované z užívaním predmetného bytu za čas dlhší ako 3 mesiace. Uplynutím dňa 30.04.2012 nájom predmetného bytu žalovanej zanikol. Žalovaná však ani po uplynutí výpovednej doby byt nevypratala, neodovzdala, predmetný byt bez platnej nájomnej zmluvy naďalej užíva, hoci žalobca žalovanú o vypratanie bytu opakovane vyzýval, a to naposledy prostredníctvom svojho právneho zástupcu Výzvou na vypratanie bytu zo dňa 16.06.2016. Žalobca tiež uviedol, že vo vzťahu k žalovanej bolo na Okresnom súde Liptovský Mikuláš vedené konanie pod sp. zn. 4C/356/2015 o zaplatenie sumy 4.488,05 eur s prísl., z pozostávajúcej z úhrad za užívanie a za služby s

užívaním predmetného bytu, pričom v zmysle Uznesenia o schválení súdneho mieru zo dňa 26.01.2016 sa žalovaná zaviazala splácať dlžnú sumu mesačne v splátkach vo výške 150 eur. Zo strany žalovanej však nedochádza k úhrade v zmysle uvedeného uznesenia o schválení súdneho zmiernu a nedoplatok za užívanie a za služby spojeného s užívaním predmetného bytu predstavujú ku dňu 14.07.2016 sumu vo výške 6.403,19 eur.

2. Žalovaná sa k žalobe, napriek výzve súdu nevyjadrila, preto súd prvej inštancie nariadil vo veci pojednávanie. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že si je vedomá vzniknutej situácie, ktorá nastala v dôsledku dlhu a neplatenia nájomného z jej strany, avšak táto situácia sa jej doposiaľ riešila ťažko, pretože žiadna banka jej úver nedá, nie je schopná tento dlh sama splácať. Zároveň uviedla, že v súčasnej dobe je zo strany jej detí ochota pomôcť jej v tomto smere, a to preto, že syn začal pracovať na trvalý pracovný pomer od 01.09.2016 a takisto aj dcéra by jej dokázala finančne pomôcť, aby tento dlh splácala. Žalovaná uviedla, že v predmetnom byte býva so svojimi šiestimi deťmi, ale dcéra sa plánuje v najbližšej dobe odsťahovať spolu s priateľom. Najmladšie z detí má 14 rokov a najstarší syn 20 rokov. Pokiaľ ide o osobné majetkové a zárobkové pomery žalovanej, uviedla, že pracuje v Bille ako predavačka, jej mesačný príjem je približne vo výške 400 eur v čistom a tiež poberá daňový bonus na tri deti, ktoré sú maloleté, a to vo výške 70 eur. Žalovaná uviedla, že jej dcéra pracuje v Kauflande ako predavačka, prispieva jej na stravu rovnako ako syn O., ktorý jej prispieva vo výške 300 eur a dcéra O. vo výške 100, niekedy 120 eur mesačne. Žalovaná uviedla, že si je vedomá, že bola zaviazaná aj súdnym rozhodnutím, a to zmiernom splácať dlh vo výške 150 eur mesačne, no neuhradila ani jednu splátku, nakoľko keby tak bola urobila, nezostali by jej žiadne finančné prostriedky na živobytie. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že sa snažili so žalovanou celú záležitosť vyriešiť zmiernu, no bezvýsledne. Žalovaná napriek uzavretému súdnemu zmiernu neuhradila zo svojho dlhu nič, na výzvy žalobcu nereaguje, preto nie je žiadny priestor na to, aby bola táto situácia riešená iným spôsobom, ako podaním žaloby zo strany žalobcu. Žalovaná zostala absolútne pasívna, pokiaľ ide o jej povinnosť uhrádzať dlh, preto žalobca bol nútený domáhať sa svojho práva súdnou cestou.

3. V rámci dokazovania sa súd oboznámil z výpisom z katastra nehnuteľností na č. I. 4 spisu, so zmluvou o nájme bytu na č. I. 5 a nasl., so zápisnicou o prevzatí bytu na č. I. 7 a nasl. spisu, s výpoveďou z nájmu bytu na č. I. 9 spisu, s výzvou na odovzdanie bytu na č. I. 10 spisu zo dňa 13.06.2002, ďalej s výzvou k odovzdaniu bytu na č. I. 11 zo dňa 03.02.2015 a s výzvou na vypratanie bytu zo dňa 16.06.2016 na č. I. 12 spisu, takisto s prehľadom dlžnej sumy na č. I. 13 spisu. Súd sa oboznámil aj s pripojeným spisom Okresného súdu Liptovský Mikuláš sp. zn. 4C/356/2015, ako aj so spisom Okresného súdu Liptovský Mikuláš 4C/101/2008. Z týchto listinných dôkazov a pripojených súdnych spisov súd zistil nasledovný skutkový stav:

4. Žalovaná so svojím bývalým manželom O. Š. ako nájomcovia a Bytový podnik, mestský podnik v Liptovskom Mikuláši ako prenajímateľ uzavreli dňa 01.07.1995 nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bolo odplatné prenechanie bytu č. XX J. X. K. bytového domu c.č XXXX, na ulici N. I. X. S. nájomcovi do užívania, a to na dobu neurčitú (ďalej len „Zmluva“). Podľa článku II. bod 2 Zmluvy bola výška nájomného určená podľa vyhlášky č. 60/1964 Zb. o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov, a to mesačne vo výške 278,- Sk. Podľa článku II. bod 3 Zmluvy, za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca zaplatí nájomné a preddavky v celkovej mesačnej výške 1.550,- Sk. Podľa článku V. bod 5 Zmluvy nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne pozadu a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr 5. dňa každého nasledujúceho mesiaca. Podľa článku V. bod 1 Zmluvy, nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou. Zo zápisnice o prevzatí bytu vyplýva, žalovaná spolu so svojím bývalým manželom O. Š. prevzali Bytového podniku, mestský podnik v Liptovskom Mikuláši, predmetný byt, a to dňa 01.09.1995. Svoje povinnosti nájomcov bytu platiť nájomné a úhrady za ceny služieb spojených s užívaním bytu si riadne a včas neplnili, preto Bytový podnik, mestský podnik, Liptovský Mikuláš dňa 09.10.2001 vypovedal nájom bytu z dôvodu, že je naplnená skutková podstata výpovede, pretože ako nájomcovia bytu žalovaná so svojím bývalým manželom hrubo porušovala povinnosti vyplývajúce z nájmu tým, že neplatila nájomné a služby spojené s užívaním bytu. Vo výpovedi bol vyčíslený dlh na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu na sumu 59.011,30 Sk. Výpovedná lehota z nájmu bytu je 6 mesiacov s tým, že nájomný pomer končí posledným dňom 6-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Žalovaná bola poučená, že v prípade, že počas trvania výpovede si bude pravidelne splácať dlžobu, prenajímateľ si svoje právo v zmysle § 711 a 712 Občianskeho zákonníka neuplatní. Z

priložených fotokópii doručeníek vyplýva, že žalovaná prevzala výpoveď dňa 15.10.2001 a jej manžel dňa 18.10.2001. Následne bola žalovaná vyzvaná v roku 2002, 2015 a naposledy v roku 2016 na vypratanie a odovzdanie bytu, na ktoré výzvy však nereagovala.

5. Z pripojeného spisu Okresného súdu Liptovský Mikuláš sp. zn. 4C/356/2015 mal súd preukázané, že žalobca sa domáhal od žalovanej a jej bývalého manžela zaplataenia nedoplatku na úhradách za nájomné a služby spojené s užívaním bytu vo výške 4.488,05 eur s prísl.. V tomto konaní žalovaná uviedla, že jej bývalý manžel opustil spoločnú domácnosť v roku 2002 a v predmetnom byte býva od tohto času len ona. V tomto konaní došlo k späťvzatiu žaloby v dôsledku mimosúdnej dohody. Po vykonanom dokazovaní súd právne uzatvára:

6. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

7. 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.

8. Podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

9. 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.

10. Podľa § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka, ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), 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 lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

11. Podľa § 711 ods. 1 písm. d) 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.

12. Podľa § 712 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

13. Podľa § 712 ods. 4 Občianskeho zákonníka, prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočlahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

14. Podľa § 712a ods. 3 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.

15. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd žalobe žalobcu vyhovel, nakoľko mal preukázanú jej dôvodnosť. Základnou podmienkou úspechu vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva (aktívna legitímácia). Žaloba na vydanie veci predpokladá, že iná osoba neoprávnene, t. j. bez právneho dôvodu, zadržáva vec patriacu vlastníkovi a súčasne mu ju odmieta vydať. Z činnosti súdu je známe, že mestské zastupiteľstvo Mesta Liptovský Mikuláš zrušilo príspevkovú organizáciu, Bytový podnik, mestský podnik, Liptovský Mikuláš, so sídlom Námestie osloboditeľov 12, Liptovský Mikuláš, IČO: 31 572 341, bez právneho nástupcu s prechodom všetkých práv a záväzkov na zriaďovateľa, a to Mesto Liptovský Mikuláš, čím je daná aktívna legitímácia žalobcu.

Výpoveď z nájmu bytu je jednostranným právnym úkonom, ktorý okrem všeobecných náležitostí všetkých právnych úkonov musí mať i náležitosti pre výpoveď výslovne zákonom stanovené, t.j. uvedenie lehoty, kedy má nájom skončiť a musí byť doručená druhému účastníkovi nájomného vzťahu. Výpoveď daná prenajímateľom nájomcovi musí obsahovať uvedenie niektorého z výpovedných dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že výpoveď nájmovej zmluvy daná žalovanej a jej bývalému manželovi spĺňa všetky zákonom ustanovené náležitosti. Nájomný vzťah bytu označeného vo výroku tohto rozhodnutia zanikol dňom uplynutia výpovednej lehoty, t. j. dňom 30.04.2002. Výpoveď nájmu bytu bola žalovanej doručená 15.10.2001. V konaní bolo nesporné, že žalovaná sa vyslovne neplatnosti výpovede nájmu bytu nedomáhala a v prejednávanej veci neboli zistené ani také skutočnosti, ktoré by výpoveď nájmu bytu postihovali sankciou neplatnosti. Súd mal jednoznačne preukázať, že žalovanej zanikol nájom vyššie označeného bytu dňom 30.04.2002, ako aj to, že žalovaná po skončení nájmu uplynutím výpovednej lehoty byt žalobcovi dobrovoľne neodovzdala a užíva ho bez právneho dôvodu. Nesporným medzi stranami sporu bol aj dôvod zániku nájmu bytu skutkovo vymedzený v citovanom zákonom ustanovení. Žalovaná neplatila nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu dlhodobo (niekoľko rokov po zániku nájomného vzťahu), o čom svedčia aj pripojené spisy Okresného súdu Liptovský Mikuláš. Už v roku 2008 sa žalobca domáhal vypratania predmetného bytu, avšak žaloba bola vzatá späť z dôvodu dohody so žalovanou, že bude splácať svoj dlh, k čomu nedošlo, preto žalobca pristúpil k podaniu žaloby o zaplatenie dlhu na nájmomnom a službách spojených s užívaním predmetného bytu. Výsledkom tohto sporu bol uzavretý súdny zmier, v ktorom sa žalovaná zaviazala uhrádzať svoj dlh splátkami po 150 eur mesačne, avšak ani tento súdny spor nevedol k tomu, aby žalovaná aspoň čiastočne sa snažila svoj dlh žalobcovi uhrádzať a platiť. Z tohto dlhu neuhradila žalovaná nič, čo nebolo medzi stranami sporné. O povinnosti žalovanej vypratať byt žalobcu po zabezpečení prístrešia súd rozhodol s poukazom na ust. § 712 ods. 4 Občianskeho zákonníka. Žalovaná vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedla, že sa stará o tri maloleté deti, ktoré s ňou žijú v spoločnej domácnosti, preto súd tieto okolnosti považoval za dôvody osobitného zreteľa, pre ktoré žalovanej patrí nárok na zabezpečenie prístrešia. Uvedeným ustanovením zákon chráni osoby, ktoré musia byť vypratáť, pričom sa starajú o maloleté dieťa alebo o bezvládnou osobu. Žalovaná preukázala, že má v osobnej starostlivosti tri maloleté deti, ktoré sú členmi jej domácnosti. Na základe vyššie uvedeného súd žalobe vyhovel a žalovanej uložil povinnosť predmetný byt vypratať, odovzdať žalobcovi, a to do 15 dní po zabezpečení prístrešia.

16. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Liptovský Mikuláš. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

Podľa § 363 CSP, sa v odvolaní 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.