

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 7C/110/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5415203063
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 10. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Plutinský
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2016:5415203063.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudcom JUDr. Rastislavom Plutinským v spore žalobcu: Mesto Dolný Kubín, so sídlom v Dolnom Kubíne, Hviezdoslavovo nám. 1651/2, IČO: 00 314 463, právne zast. Advokátska kancelária Kováčik Legal s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1729, IČO: 47 238 429, proti žalovanej: T. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. W. o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná vypratať byt č. XX na prízemí vo vchode č. X v bytovom dome súpisné číslo XXXX na Ulici Y. Ľ. v k.ú. a obci J. W., a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaná nemá právo na bytovú náhradu.

III. Súd priznáva žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

odôvodnenie:

1. Návrhom na začatie konania doručeným súdu dňa 03.08.2015 žalobca žiadal, aby súd určil, že žalovaná je povinná do troch dní od právoplatnosti rozsudku vypratať byt č. XX na prízemí vo vchode č. X v bytovom dome súpisné číslo XXXX na Ulici Y. Ľ. v k.ú. a obci J. W. a zároveň, aby určil, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Návrh odôvodnil tým, že žalobca je vlastníkom bytu č. XX na prízemí vo vchode č. X v bytovom dome súpisné číslo XXXX na Ulici Y. Ľ. v J. W.. Bytový dom je zapísaný na LV č. XXXX k.ú. a obec J. W., vedenom Okresným úradom Dolný Kubín. Dňa 14.01.2014 bola medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva na predmetný byt s účinnosťou na dobu určitú do 30.06.2014. Žalovaná dodnes byt užíva, avšak bez uzavretej nájomnej zmluvy, a teda ho užíva bez právneho dôvodu.

3. Žalovaná sa k žalobe vyjadrila písomným podaním doručeným súdu dňa 14.09.2015, v ktorom uviedla, že vzniknutú dlžobu na komunálnom odpade postupne spláca podľa jej finančných možností, ktorú sú v súčasnej dobe veľmi obmedzené, nakoľko bola od 10.11.2014 práce neschopná, až do 06.09.2015. jej vážnym zdravotným stavom značne utrpel aj rodinný rozpočet. Dlžoba na nájme je uhrádzaná priebežne. Podľa ústnej dohody s N. J., zo spoločnosti TEHOS, jej bude umožnené po vyplatení záväzku na komunálnom odpade dohodnúť splátkový kalendár na nájme a jej záväzky budú všetky kompletne uhradené. V súčasnej dobe nemá uzatvorenú a predĺženú platnú nájomnú zmluvu, no byt obýva. Zmluva jej bola poskytnutá, nakoľko má vyššie uvedené dlhy. O uzatvorenie a predĺženie nájomnej zmluvy sa opakovane pokúšala predložením dokladov o splácaní jej záväzkov, no vždy jej bolo povedané, že zmluvu dostane, najskôr po vyplatení dlhu za nájom a neskôr za komunálny odpad. Dňa 12.11.2015 uviedla, že v tomto čase už vyplatila svoj dlh na komunálnom odpade. Zároveň jej bol priznaný čiastočný invalidný dôchodok vo výške 86,- eur, ktorý jej však ešte nezačali vyplácať. Zároveň sa snaží pracovať na

VPP a zároveň už má splátkový kalendár na dlžobu na nájomnom, kde bude splácať 30,- eur mesačne, kde celková dlžoba je 1.110,- alebo 1.200,- eur. Zároveň jej prisľúbili, že pokiaľ zloží zábezpeku na ubytovanie, bolo by možné uzavrieť aj riadnu nájomnú zmluvu, kde tá zábezpeka by mala predstavovať sumu 140,- eur.

4. Právny zástupca žalobcu uviedol, že pokiaľ je situácia taká, ako opisuje žalovaná, navrhujú, aby jej bola poskytnutá lehota, v ktorej sa pokúsi vysporiadať si svoje záväzky.

5. Súd uznesením č.k. 7C/110/2015-41 zo dňa 30.03.2016 konanie prerušil do 30.09.2016.

6. Na pojednávaní dňa 17.10.2016 právny zástupca žalobcu uviedol, že zotrávajú na podanom návrhu. Poukazovali nato, že k septembru 2016 predstavoval dlh žalovanej sumu 1 551,50 eur, čiže je to väčšia suma ako pri podaní návrhu, kde táto predstavovala 1 200 eur. Predložili súdu potvrdenie o výške nedoplatku žalovanej k septembru 2016, poukazovali nato, že žalovaná má ďalší daňový nedoplatok na meste vo výške 14,28 eur a jej zverená maloletá má daňový nedoplatok voči mestu vo výške 203,54 eur, čiže je zrejmé, že namiesto zníženia nedoplatkov, tieto sa zvyšujú. V danom prípade je zrejmé, že byt sa užíva bez právneho dôvodu, bez zmluvy a to už od 30.06.2014, čiže viac ako dva roky. Šanca tu bola, ale ani mesto, ani Tehos sa nemôžu vyjadriť, žeby žalovaná sa snažila situáciu nejako riešiť, a to napr. presťahovaním do iného bytu. Pokiaľ ide o splátky, tak tie skutočne neboli každý mesiac, i keď nespochybujú, že určité splátky na dlhu zaplatila, ale je zrejmé aj z ich prehľadu, že to bolo predovšetkým vtedy, keď sa blížil termín pojednávania.

7. Na pojednávaní dňa 17.10.2016 žalovaná uviedla, že ona splátky splácala, dlh by mala mať okolo 1 400 eur, ona teraz v októbri zaplatila TEHOS-u 214 eur, kde predložila súdu príjmový pokladničný doklad č. 231 zo dňa 13.10.2016, z ktorého súd zistil, že vtedy zaplatila sumu 154 eur ako nájomné a 60 eur ako úhradu dlhu na nájomnom. Tá dlžoba na nájomnom jej naskočila preto, že jej prišiel veľký nedoplatok vodného a stočného, ona sa to snaží splácať bežný mesačný nájom zameškaný nemá, spláca to po 30 eur, ak sa stalo, že nejaký mesiac zameškala, tak na druhý mesiac sa zaplatilo 60 eur. Ona sa kvôli tomu aj zamestnala, teraz už 4 mesiac pracuje v TESCO. Ona sa teda zamestnala, aby platila vyššie splátky, ale prišiel jej zase dlh na elektrike a tak nemohla vyššie splátky platiť. Ona mala predtým príjem len 80 eur invalidný dôchodok a 60 eur z úradu práce, teraz zarobí 350-360 eur mesačne, čiže je to lepšie. T.j. 1 izbový byt, býva tam s ňou vnučka U. R. vo veku 12 rokov, ktorú má zverenú do výchovy.

8. Súd vo veci vytyčil pojednávanie na deň 17.10.2016 a zistil tento skutkový stav:

9. Z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Dolný Kubín ako prenajímateľom a T. R. ako nájomcom bolo zistené, že táto bola uzatvorená dňa 14.01.2014 na byt č. XX, vchod č. XXXX/X, prízemie bytového domu sup. č. XXXX postaveného na pozemku C-KN parc. č. XXX/X k.ú. J. W., zapísaný na LV č. XXXX s účinnosťou od 01.01.2014 do 30.06.2014.

10. Podľa výpisu z katastra nehnuteľností LV č. XXXX pre obec a k.ú. J. W., je predmetný byt vo vlastníctve Mesta Dolný Kubín v celosti.

11. Podľa rozpisu dlžnej čiastky pre predmetný byt bol nedoplatok k 9/2016 vo výške 1.551,50 eur.

12. Právny vzťah medzi účastníkmi konania vznikol na základe písomne uzatvorenej Zmluvy o nájme bytu XX, vchod č. XXXX/X, prízemie bytového domu sup. č. XXXX postaveného na pozemku C-KN parc. č. XXX/X k.ú. J. W., zapísaný na LV č. XXXX s účinnosťou od 01.10.2014 do 30.06.2014.

13. Podľa ust. § 685 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), 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.

14. Podľa ust. § 710 ods. 1 OZ, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

15. Podľa ust. § 710 ods. 2 OZ, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

16. Podľa ust. § 682 OZ, 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.

17. Podľa ust. § 126 ods. 1 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu je neprávom zadržuje.

18. Podľa § 712 a ods. 9 OZ pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

19. Podľa § 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb., pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

20. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd mal za preukázané, že žalovaná neoprávnene zasahuje do práv žalobcu tým, že užíva predmetný byt č. XX, vchod č. XXXX/X, prízemie bytového domu sup. č. XXXX postaveného na pozemku C-KN parc. č. XXX/X k.ú. J. W., zapísaný na LV č. XXXX, a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu, keďže nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 30.06.2014. Nájomný pomer k uvedenému dňu zanikol a aj keď nájomca užíva byt aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodal návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, nedošlo k obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, nakoľko pre byty ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka neplatí (§ 710 ods. 2 OZ). Počnúc od 01.07.2014 nedošlo k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy medzi vlastníkom bytu a žalovanou, a to pre porušenie povinností riadne platiť nájomné a úhrady za služby s tým spojené, ako vyplýva z predložených prehľadov o stave úhrad nájomného k predmetnému bytu. Treba konštatovať ústretový prístup žalobcu, ktorý ponechal žalovanej dostatočný časový priestor na pokus o takú úpravu jej dlžoby, ktorá by odôvodňovala možnosť uzavretia novej nájomnej zmluvy. Žalovaná však nepreukázala ani v relatívne dlhom časovom období od skončenia nájmu schopnosť platiť nájom, resp. platby spojené s užívaním bytu riadne a včas.

21. Podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka súd určil, že pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá žalovaný právo na bytovú náhradu. V danom prípade sa na neho nevzťahuje ani ust. § 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

22. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, 2 CSP v spojení s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Dolný Kubín.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je podanie určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

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

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo,
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.