

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 4C/84/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5616202418
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 11. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Bajlová
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2016:5616202418.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš sudkyňou Mgr. Zuzanou Bajlovou v právnej veci žalobcu: Mesto Liptovský Mikuláš, so sídlom Štúrova 1989/41, Liptovský Mikuláš, IČO: 00 315 524, zastúpený FIAČAN & PARTNERS, s. r. o., so sídlom M. Pišúta 936/16, Liptovský Mikuláš, IČO: 36 861 251, proti žalovanej: D. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom W.. S. XXX/X, X. S., štátny občan SR, v spore o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Súd u k l a d á žalovanej, aby vypratala byt č. X pozostávajúci z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica nachádzajúce sa na prvom poschodí vo vchode č. X, bytového domu súpisné číslo XXX, postavenom na pozemku parcela registra C-KN č. 773/43 na ulici S. I. X. S., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX vedený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor pre Mesto Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Q. na žalobcu v časti „B vlastníci a iné oprávnené osoby“ pod poradovým číslom 97 v celosti (spoluvlastnícky podiel 1/1), a to do 15 dní po zabezpečení prístrešia.

Žiadna zo strán n e m á na náhradu trov konania právo.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na súd prvej inštancie dňa 04. 04. 2016 sa žalobca domáhal vypratania bytu uvedeného vo výrokovej časti tohto rozsudku bez bytovej náhrady. Žalobu odôvodnil tým, že na základe Zmluvy o nájme bytu uzavretej dňa 01. 06. 1992 medzi žalobcom zastúpeným Bytovým podnikom, štátnym podnikom so sídlom Nám. osloboditeľov 12, Liptovský Mikuláš ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom vznikol žalovanej nájom k bytu uvedenom vo výrokovej časti tohto rozsudku, ktorý nájom bol dojednaný na dobu neurčitú. Mestské zastupiteľstvo Liptovský Mikuláš uznesením zo dňa 06. 08. 1992 č. 56/1992 konštatovalo, že sa zrušil štátny podnik s názvom Bytový podnik, š. p., ktorý zanikol dňom jeho výmazu z obchodného registra v zmysle § 6 Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, prešli jeho veci prešli na základe protokolárneho odovzdania do majetku žalobcu. Dňa 26. 07. 2004 žalobca zastúpený Bytovým podnikom, mestským podnikom Liptovský Mikuláš, príspevkovou organizáciou Mesta Liptovský Mikuláš oprávnenou spravovať majetok žalobcu vypovedal nájomnú zmluvu, nakoľko žalovaná hrubo porušila povinnosti vyplývajúce jej z nájmu bytu a to tým, že neplatila nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním predmetného bytu za čas dlhší ako tri mesiace. Uplynutím dňa 31. 10. 2004 nájom predmetného bytu zanikol. Žalovaná ani po uplynutí výpovednej lehoty byt nevypratala, neodovzdala, predmetný byt bez platnej nájomnej zmluvy naďalej užíva, hoci ju žalobca opakovane na vypratanie bytu vyzýval.

2. Okresný súd Liptovský Mikuláš uznesením č. k. 4C/84/2016-30 zo dňa 08. 06. 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť 07. 07. 2016, konanie prerušil podľa vtedy platného ustanovenia § 110 Občianskeho súdneho poriadku.

3. Dňa 11. 10. 2016 bol súdu prvej inštancie doručený návrh žalobcu na pokračovanie v konaní, preto súd v zmysle ustanovenia § 163 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) v konaní pokračoval.

4. Súd podľa § 180 CSP konal a rozhodol v neprítomnosti žalovanej ktorá, hoci mala doručenie predvolania na pojednávanie riadne vykázané, sa na pojednávanie neustanovila, ani z dôležitého dôvodu nežiadala o jeho odročenie.

5. Právny zástupca žalobcu trval na podanej žalobe. Uviedol, že konanie bolo prerušené, počas tejto doby sa žalovaná zamlčovala, nemali možnosť s ňou komunikovať, skontaktovať sa s ňou. Vykonalí šetrenie v byte žalovanej, táto neotvárala, bolo počuť pohyb, v byte sa varilo. Preto sa zápis previerky nevyhotovil. Je pravdou, že žalovaná spláca nájomné vo výške 3.101 eur, ale neplatí bežné nájomné, dlžoba činí 1.400 eur. Oni vedia reálne posúdiť, aká je situácia na strane žalovanej. Dlh stále narastá. Preto bol žalobca nútený domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva podaním žaloby na súd. Vzhľadom na sociálnu situáciu na strane žalovanej si trovy právneho zastúpenia neuplatňujú.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín založených v spise, a to s výpisom z LV č. XXXX (č.l. 5 spisu), s kópiou Zmluvy o nájme bytu zo dňa 01. 06. 1992 (č.l. 6 spisu), s protokolom o prevzatí a odovzdaní bytu (č.l. 8 spisu), s výpoveďou z nájmu bytu zo dňa 26. 07. 2004 (č.l. 16 spisu), s výzvou na odovzdanie bytu zo dňa 29. 10. 2014, 07. 03. 2016 (č.l. 17, 18 spisu), s výzvou k dostaveniu sa na jednanie zo dňa 05. 08. 2016 (č.l. 35 spisu).

7. Zhodnotiac vykonané dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti s prihliadnutím na všetko, čo v konaní vyšlo najavo, súd zistil tento skutkový a právny stav:

8. Súd mal preukázané, že dňa 01. 06. 1992 bola medzi Bytovým podnikom, štátnym podnikom, Liptovský Mikuláš a manželom žalovanej uzatvorená Zmluva o nájme bytu, predmetom ktorej bol nájom bytu č. X na K. poschodí vo vchode č. X bytového domu súpisné číslo XXX na ulici S., ktorá nájomná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Lisom zo dňa 26. 07. 2004 Bytový podnik, mestský podnik Liptovský Mikuláš vypovedal nájom predmetného bytu žalovanej pre hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu tým, že neplatí nájomné za služby spojené s užívaním bytu a to podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka s tým, že výpovedná doba je tri mesiace a nájomný pomer končí posledným dňom trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede, ktorá výpoveď bola žalovanej doručená do vlastných rúk dňa 27. 07. 2004. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že nebola podaná žaloba o neplatnosť výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka.

9. 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.

10. 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 lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 5aa

11. Podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

12. Podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

13. Podľa § 712a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c), nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

14. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd žalobe v časti, v ktorej sa žalobca domáhal vypratania predmetného bytu vyhovel, keď mal preukázanú jeho dôvodnosť. Žalobca uniesol dôkazné bremeno a preukázal, že je vlastníkom predmetného bytu, ako aj právne nástupníctvo po pôvodnom prenajímateľovi. Súd mal preukázané, že žalovaná bola nájomníčkou dvojizbového bytu č. X na K. poschodí vo vchode č. X bytového domu súpisné číslo XXX na ulici S., ktorý nájomný vzťah jej vznikol podľa § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka a ktorý nájomný vzťah zanikol uplynutím trojmesačnej výpovednej doby od doručenia výpovede žalovanej, t.j. 31. 10. 2004. Odo dňa nasledujúceho, t.j. od 01. 11. 2014 tak žalovaná užíva byt bez právneho dôvodu. Nájomný pomer k uvedenému dňu zanikol a aj keď nájomca užíva byt po skončení nájmu a prenajímateľ proti nemu nepodal návrh na vypratanie nehnuteľností na súde do 30 dní, nedôjde k obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, nakoľko pre byty ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka neplatí. Žalovaná sa ani v trojmesačnej prekluzívnej lehote nedomáhala určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu, čo má za následok platnosť výpovede. Súd žalovanú zaviazal odovzdať a vypratať predmetný byt do 15 dní po zabezpečení bytovej náhrady - prístrešia v zmysle ust. § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka, keď dospel k záveru, že v danom prípade sa jedná o dôvody hodné osobitného zreteľa s prihliadnutím na osobu žalovanej, ktorá je starobná dôchodkyňa. Osobná a sociálna situácia žalovanej je napokon žalobcovi známa.

15. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo, keďže strany sporu mali vo veci úspech pomerný. Žalovaná v časti čo do určenia bytovej náhrady a žalobca v časti, v ktorej súd uložil žalovanej povinnosť vypratať predmetný byt.

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 Civilného sporového poriadku, 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 Civilného sporového poriadku 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.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, 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.

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.