

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 42C/16/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5117205795
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kráľová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2017:5117205795.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Žiline v konaní pred sudkyňou Mgr. Evou Kráľovou v právnej veci žalobcu: Z. Ž., K. K. H. X. E. X, XXX XX Ž., P.: XX XXX XXX, právne zastúpený JUDr. Lukášom Bútorom, advokátom so sídlom Vojtecha Tvrdeho 12, 010 01 Žilina, proti žalovaným v rade X/: X. E., Q.. Z., H..XX.XX.XXXX, R. C. A. D. XXXX/XX, XXX XX Ž., Š. X. K., v rade X/: B. E., H..XX.XX.XXXX, R. C. A. D. XXXX/XX, XXX XX Ž., štátny občan SR, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

Žalovaní v rade 1/ a 2/ s ú p o v i n n í vypratať byt č. X, vo vchode č. XX, na X. S., H.Ú. K. H. V. A. D. N. Ž., v obytnom dome súpisné číslo XXXX, ktorý je postavený na parcele XXXX/XXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie T., obec Ž., okres Ž. a odovzdať ho žalobcovi do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobca má právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobným návrhom zo dňa 02.02.2017 doručeným Okresnému súdu Žilina dňa 16.02.2017 sa žalobca domáhal voči žalovaným v rade 1/ a 2/ súdneho rozhodnutia, ktorým by boli zaviazaní vypratať a odovzdať byt č. X, vo vchode č. XX, na X. S., nachádzajúci sa na ulici A. D. N. Ž., v obytnom dome súpisné číslo XXXX, ktorý je postavený na parcele XXXX/XXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie T., X. Ž., okres Ž., a to v lehote 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia a nahradiť mu trov konania. Ako dôvod pre podanie žaloby žalobca uviedol, že žalovaní v rade 1/ a 2/ užívajú predmetný byt aj po skončení nájomného pomeru, bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Žalobca mimo uvedeného dodal, že žalovaní neplatia ani nájomné, pričom dlhujú ku dňu podania žaloby na nájomnom sumu 2.831,56 EUR s príslušenstvom. Predmetnú pohľadávku si žalobca uplatňuje v samostatnom konaní na tunajšom súde.

2. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sa k podanej žalobe, ktorá im bola doručená do vlastných rúk dňa 13.03.2017 písomne nevyjadrili.

3. Súd vykonal dokazovanie výsluchom právneho zástupcu žalobcu, žalovaných v rade 1/ a 2/ a oboznámením sa so spisom Okresného súdu v Žiline sp. zn. 42C/16/2017 a zistil nasledovný skutkový stav:

4. Žalobca je výlučným vlastníkom bytu nachádzajúceho sa v k. ú. T., vedeného na LV č. XXXX ako bytu č. X, vo vchode č. XX, H. X. S., nachádzajúci sa na ulici A. D. N. Ž., v dome súpisné číslo XXXX, ktorý je postavený na KNC parcele XXXX/XXX. Na základe nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX zo dňa 31.10.2013 uzatvorenej medzi Z. Ž. - vlastníkom bytu a X. E. B. B. E. došlo k vzniku nájomného vzťahu k opísanému bytu podľa ustanovení § 685 Občianskeho zákonníka, a to na základe rozhodnutia primátora Z. Ž.P. P.

P. L.. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, a to na dobu od 31.10.2013 do 31.10.2014. Hoci nájomný pomer bol uzatvorený na dobu určitú (od 31.10.2013 do 31.10.2014), skončil dňom 31.10.2014, žalovaní v rade 1/ a 2/ predmetný byt nevypratali a neodovzdali žalobcovi a naďalej predmetný byt spolu s rodinnými príslušníkmi užívajú bez právneho dôvodu. S poukazom na tú skutočnosť, že žalovaní predmetný byt užívajú aj po dobe skončenia nájmu, predmetný byt odmietajú vypratať, podal žalobca dňa 16.02.2017 na Okresný súd Žilina žalobu zo dňa 02.02.2017, ktorou žalobou sa domáha uloženia povinnosti žalovaným v rade 1/ a 2/ vypratania bytu č. X, vo vchode č. XX, H. X. S., nachádzajúci sa na ulici A. D. N. Ž., v obytnom dome súpisné číslo XXXX, ktorý je postavený na parcele XXXX/XXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, E.. Ú.. T., X. Ž., okres Ž..

5. Pri rozhodovaní o uplatnenom nároku žalobcu súd vychádzal z nasledovných zákonných ustanovení:

Podľa §-u 3 ods. 1/ a 2/ Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Fyzické a právnické osoby, štátne orgány a orgány miestnej samosprávy dbajú na to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým ich dohodou.

Podľa §-u 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 ju neoprávnene zadržuje.

Podľa §-u 712 ods. 1/,2/,3/ a 4/ OZ bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

Podľa §-u 4 zák. č. 189/1992 Z.z. 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.

6. Žalobca listom vlastníctva pre k. ú. T., F. Č.. XXXX zdokladoval, že je výlučným vlastníkom bytu č. X, H. X. S., vchod č. XX v dome č. XXXX, ktorý je postavený na parcele XXXX/XXX (jedná sa o byt, ktorý užívajú žalovaní). Žalobca preukázal, že na základe nájomnej zmluvy XXX/XXXX zo dňa 31.10.2013 vznikol nájomný pomer medzi vlastníkom bytu - prenajímateľom Z. Ž. a nájomcami X. E., H..XX.XX.XXXX a B. E., H..XX.XX.XXXX. Predmetný byt bol prenajatý na dobu určitú od 31.10.2013 do 31.10.2014. Nájomný vzťah bližšie upravovala písomná nájomná zmluva č. XXX/XXXX zo dňa 31.10.2013, na základe ktorej vznikol predmetný nájomný pomer. Predmetný byt bez právneho dôvodu naďalej užívajú žalovaní v rade 1/ a 2/ spolu so svojimi rodinnými príslušníkmi. Z vykonaného dokazovania mal súd jednoznačne preukázané, že dňom 31. 10.2014 nájomný pomer v zmysle písomnej zmluvy o nájme č. XXX/XXXX zo dňa 31.10.2013 zanikol. Ďalej má súd jednoznačne preukázané, že žalovaní predmetný byt užívajú aj po uplynutí dohodnutého nájomného pomeru, t.j. po 31.10.2014 bez právneho dôvodu, predmetný byt odmietajú vypratať a odovzdať vlastníkovi bytu, ktorým je žalobca. Tiež má súd preukázané, že žalovaní nájomné a služby s nájmom spojené dlhodobo neuhrádzajú, čím dlh na nájomnom (následne bezdôvodnom obohatení) do podania žaloby na súd predstavuje sumu 2.831,56 EUR a príslušenstvo.

7. Ako je vyššie konštatované, žalovaní predmetný byt užívajú po skončení nájomného pomeru bez právneho dôvodu. Žalovaní odmietajú predmetný byt vypratať a odovzdať vlastníkovi bytu, ktorým je

žalobca a ktorý sa z uvedeného dôvodu podanou žalobou o vypratanie bytu domáha ochrany svojho vlastníckeho práva podanou žalobou zo dňa 02.02.2017. S poukazom na vyššie uvedený skutkový stav Okresný súd Žilina rozhodol s poukazom na zákonné ustanovenie § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak, že zaviazal žalovaných v rade 1/ a 2/ k p o v i n n o s t i vypratať byt č. X, vo vchode č. XX, na X. S., H.L. K. H. V. A. D. N. Ž., v dome súpisné číslo XXXX, ktorý je postavený na parcele XXXX/XXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie T., X. Ž., okres Ž..

8. V zmysle §-u 4 zák. č. 189/1992 Z.z. 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. Vychádzajúc z uvedeného zákonného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že žalovaní sú povinní predmetný byt vypratať bez bytovej náhrady v zmysle §-u 712 ods. 1 OZ (náhradného bytu, náhradného ubytovania a prístrešia).

9. Ako je vyššie uvedené, žalobca ako vlastník bytu sa domáhal svojho práva vyplývajúceho mu zo zákonného ustanovenia §-u 126 ods. 1 OZ kde je uvedené, že vlastník (žalobca) má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania vecí od toho, kto mu ju neoprávnene zadržuje. Vychádzajúc z nájomnej zmluvy č. XXX/XXXX zo dňa 31.10.2013, pričom mal jednoznačne preukázané, že nájomný pomer medzi žalobcom a žalovanými v rade 1/ a 2/ zanikol dňa 31.10.2014 a od uvedeného obdobia žalovaní s rodinou užívajú byt bez právneho dôvodu. K nároku žalobcu je potrebné dodať, že uplatnený nárok žalobcu žalobou na vypratanie bytu bez poskytnutia bytovej náhrady zo dňa 02.02.2017 je súladný so zák. ust. §-u 4 zák. č. 189/1992 Z.z., pretože podľa uvedeného zákonného ustanovenia (ako je prv konštatované) v konkrétnom prípade nie je povinnosťou žalobcu žalovaným zabezpečiť bytovú náhradu.

10. Podľa §-u 3 ods. 1/, 2/ OZ výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Fyzické a právnické osoby, štátne orgány a orgány miestnej samosprávy dbajú na to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým ich dohodou.

Podľa článku 19 ods. 2/ Ústavy SR každý má právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života.

Podľa článku 21 ods. 3 Ústavy SR iné zásahy do nedotknuteľnosti obydlia možno zákonom dovoliť iba vtedy, keď je to v demokratickej spoločnosti nevyhnutné na ochranu života, zdravia alebo majetku osôb, na ochranu práv a slobôd iných alebo na odvrátenie závažného ohrozenia verejného poriadku. Ak sa obydlie používa aj na podnikanie alebo vykonávanie inej hospodárskej činnosti, takéto zásahy môžu byť zákonom dovolené aj vtedy, keď je to nevyhnutné na plnenie úloh verejnej správy.

Podľa článku 41 ods. 1/ Ústavy SR Manželstvo, rodičovstvo a rodina sú pod ochranou zákona. Zaručuje sa osobitná ochrana detí a mladistvých.

Podľa článku 152 ods. 4/ Ústavy SR výklad a uplatňovanie ústavných zákonov, zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov musí byť v súlade s touto ústavou.

Podľa článku 20 ods. 1/ a 3/ Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje. Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

11. K §-u 3 ods. 1/, 2 OZ je potrebné dodať, že uvedené zákonné zakotvuje princíp, podľa ktorého princípu výkon práv a povinností vyplývajúcich občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (tzv. zmierňovací princíp). Je potrebné posúdiť, či vôbec vypratanie bytu, ktorý je predmetom sporu, nie je zásahom do práv a právom chránených záujmov žalovaných na ochranu súkromného, rodinného života

a obydli, a či takýto zásah je nevyhnutný v demokratickej spoločnosti, s ohľadom na osobitnú ochranu detí a mladistvých. Uvedené je tiež potrebné posúdiť s ohľadom na dobré mravy, ktoré dobré mravy je možné pokladať za súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť, vystihujú podstatné historické tendencie, ktoré sú uznávané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu základných noriem.

12. Vychádzajúc s vyššie uvedeného je potrebné ešte raz zopakovať, že: Žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. X, vo vchode č. XX, H. X. S., nachádzajúci sa na ulici A. D. N. Ž., v dome súpisné číslo XXXX, ktorý je postavený na parcele XXXX/XXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie T., X. Ž., okres Ž. Žalovaní spolu so svojou rodinou predmetný byt užívajú bez právneho dôvodu (po zániku nájomnej zmluvy zo dňa 31.10.2013, od 01.11.2014. Nájomné (bezdôvodné obohatenie) neuhrádzajú, čím dlh na uvedenom predstavuje ku dňu podania žaloby celkove 2.831,56 EUR s príslušenstvom. K veci je potrebné uviesť, že žalovaní predmetný byt užívajú bez právneho dôvodu, spolu so svojou rodinou.

13. Zohľadniac vyššie uvedený skutkový stav, vychádzajúc z vyššie uvedených zákonných ustanovení sú žalovaní povinní predmetný byt vypratať do 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

14. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

15. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

16. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol na základe ustanovenia § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1, 2 CSP tak, že žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, nakoľko tento bol v konaní plne úspešný.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 3 CSP odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 ustanovenia § 365 ods. 1 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.

Podľa ustanovenia § 365 ods. 2 CSP 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 ustanovenia § 366 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.