

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 5C/18/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6317204544
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 08. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Hýseková
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2017:6317204544.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Annou Hýsekovou, v právnej veci žalobcu Black PATROL s.r.o., Brezno, Štúrova 9, IČO 47 232 285 proti žalovanému K. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom F. o vypratanie nehnuteľnosti takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý vypratať byt č. 8, pozostávajúci z jednej izby a príslušenstva bytu, nachádzajúci sa na 2. p. bytového domu súp. č. XXXX na ulici T. Q. XX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX/X v k.úz. F., vedeného Okresným úradom F. - odbor katastrálny na LV č. XXXXX spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. Žalobcovi sa p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Podanou žalobou sa žalobca domáhal voči žalovanému vypratania nehnuteľnosti - bytu č. X na X. p. obytného domu T. Q. XX, súp. č. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX/X, v k.ú. F., vedenej na LV č. XXXXX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ktorý byt pozostáva z X izby a príslušenstva bytu. Žalobu odôvodnil tým, že dňa XX. XX. XXXX na základe kúpnej zmluvy odkúpil od žalovaného uvedenú nehnuteľnosť. Podľa jeho zistenia sa žalovaný naďalej zdržiava v danej nehnuteľnosti, ale bez právneho dôvodu, pretože nie je uzavretá žiadna zmluva o nájme, neexistuje ani iný právny titul na užívanie bytu a on ako vlastník ani neudelil žiadny súhlas na zdržiavanie sa v danej nehnuteľnosti. Na jeho výzvy na odovzdanie nehnuteľnosti žalovaný nereaguje. Zároveň so žalobou žiadal aj vydanie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhal, aby súd zakázal žalovanému zdržiavať sa v danej nehnuteľnosti okrem vyššie uvedených dôvodov aj dôvodu, že existuje reálna obava z ohrozenia zdravia alebo života osôb, ktoré by sa zdržiavali v predmetnej nehnuteľnosti, ktorá vyplýva zo zlého technického stavu obytného domu.

2. Ako dôkazy označil čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXXX, výzvu na odovzdanie nehnuteľnosti a statický posudok budovy.

3. Dňa 09. 05. 2017 vydal súd uznesenie o neodkladnom opatrení č.k. 5C/18/2017-12, ktorým zakázal žalovanému zdržiavať sa v predmetnej nehnuteľnosti.

4. Žalovanému bol do vlastných rúk doručený opis žaloby s prílohami a on nepoprel skutkové tvrdenia žalobcu, preto ich súd považoval za nesporné.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 11. 08. 2017, na ktoré sa dostavil žalobca. Žalovaný sa na pojednávanie bez ospravedlnenia nedostavil napriek tomu, že mu bolo predvolanie riadne a včas doručené, ani nepožiadal z dôležitého dôvodu o jeho odročenie, preto súd vec prejednal a rozhodol v jeho neprítomnosti. Súd pri rozhodovaní vychádzal z prednesu žalobcu na pojednávaní a listinných dokladov nachádzajúcich sa v súdnom spise, ktoré boli stranám sporu doručené a neboli žiadnou z nich spochybnené, najmä z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX, výzvy na vypratanie, statického posudku, kúpnej zmluvy a žalobe vyhovel.

6. Konateľ žalobcu na pojednávaní uviedol, že žalobca kúpil predmetnú nehnuteľnosť na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX. XX. XXXX, v ktorej bola určená aj lehota na vypratanie do dňa 31. 08. 2016. Žalovaný nehnuteľnosť napriek tomu nevypratával, preto ho dňa 05. 10. 2016 vyzval písomne na jej vypratanie, čo žalovaný do dňa pojednávania neurobil. So žalovaným neuzavrel žiadnu nájomnú zmluvu a v nehnuteľnosti sa tak zdržiava bez právneho dôvodu.

7. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ"), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

8. Podľa § 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 neprávom zadržuje.

9. Z vykonaného dokazovania považoval súd za preukázané, že žalovaný a jeho manželka uzavreli so žalobcom dňa XX. XX. XXXX kúpnu zmluvu, na základe ktorej odpredali žalobcovi byt č. X nachádzajúci sa na 2. p. bytového domu súp. č. XXXX na ulici T. Q. XX, F.. Nehnuteľnosť mali podľa zmluvy vypratať a odovzdať najneskôr do 31. 08. 2016.

10. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre okres F., obec F., katastrálne územie F. súd zistil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to bytu č. X nachádzajúceho sa na X. p. bytového domu súp. č. XXXX na ulici T. Q. XX, postaveného na pozemku parc. č. X XXX/X a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti XXXX/XXXXX. Ako titul nadobudnutia je na liste vlastníctva uvedená kúpna zmluva zapísaná pod V XXXX/XX.

11. Z Registra obyvateľov vyplýva, že žalovaný mal na adrese F., T. Q. XX evidovaný trvalý pobyt od 23. 09. 1997 do 06. 04. 2017. Od dátumu 06. 04. 2017 má ako trvalý pobyt uvedený pobyt bezdomovca na adrese Brezno.

12. Výzvou zo dňa 05. 10. 2016 žalobca vyzval žalovaného na odovzdanie nehnuteľnosti - bytu č. X v bytovom dome na ulici T. Q. XXXX/XX, ktorú nehnuteľnosť žalovaný predal žalobcovi na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX. XX. XXXX. Vo výzve uviedol, že sa žalovaný zdržiava v nehnuteľnosti bez právneho dôvodu a z dôvodu, že nehnuteľnosť je v zlom technickom stave a hrozí poškodenie zdravia alebo majetku žiada okamžité vypratanie a odovzdanie nehnuteľnosti. Na tejto výzve sa nachádza aj podpis žalovaného.

13. Statický posudok stavby - bytového domu nachádzajúceho sa na adrese F., T. Q. XX vypracoval Ing. Miroslav Fašang - autorizovaný stavebný inžinier, pričom predmetom posudku bolo zhodnotenie technického stavu bytového domu. Obhliadku vykonal v apríli 2017. Zo záveru posudku vyplýva, že objekt je v havarijnom stave, svojím stavom a užívaním nepriaznivo pôsobí na životné prostredie a s ohľadom na poškodenie rozvodov vody, elektriny, kanalizácie, absenciu bezpečnostných prvkov a celkové poškodenie nosných i nenosných častí je objekt nevhodný na bývanie, pretože hrozí nebezpečenstvo ujmy na zdraví, živote a majetku. Je nevyhnutné urobiť kompletnú rekonštrukciu alebo asanáciu uvedeného objektu a z bezpečnostných dôvodov zamedziť voľný pohyb osôb.

14. Vzhľadom na vyššie uvedené považuje súd za preukázané, že žaloba je dôvodná. Žalovaný užíva predmetnú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu a na výzvu na vypratanie nereagoval, nehnuteľnosť sa tak neoprávnene nachádza v moci inej osoby ako jej vlastníka, čím žalovaný neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu. Okrem toho z doloženého statického posudku jednoznačne vyplýva, že bytový dom, v ktorom sa nachádza nehnuteľnosť žalobcu a žalovaný sa v nej zdržiava, je v havarijnom technickom stave. Z fotodokumentácie je zrejmé, že bytový dom ako celok, a teda aj predmetná nehnuteľnosť - byt je nevhodný na bývanie a zdržiavanie sa v ňom, existuje vysoké riziko, že dôjde k ujme na zdraví, živote i majetku žalovaného prípadne iných osôb, ktoré by sa tu zdržiavali.

Predmetný bytový dom a byty, ktoré sa v ňom nachádzajú nespĺňajú potrebné technické parametre, konštrukcia vykazuje vážne statické poruchy smerujúce k zrúteniu niektorých častí bytového domu v prípade nevykonania náležitého statického zabezpečenia. Zároveň nespĺňa ani základné bezpečnostné a hygienické normy a bez zásadnej rekonštrukcie je predmetná nehnuteľnosť nevhodná na bývanie. Súd preto zaviazal žalovaného na vypratanie predmetnej nehnuteľnosti s tým, že mu určil lehotu 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú lehotu súd považuje za dostatočnú na vypratanie.

15. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP") a žalobcovi ako strane v spore v celom rozsahu úspešnej priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu. O výške náhrady účelne vynaložených trov konania bude podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v dvoch vyhotoveniach na tunajší súd (§ 362 ods. 1, 2 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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) (§ 363 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.

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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok).