

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 50C/44/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213204090
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 09. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Dančová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2017:1213204090.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Ivanou Dančovou v právnej veci žalobcu: B. D., M.. XX.XX.XXXX, Q. N. X, Q., proti žalovanej: L. U., M.. XX.XX.XXXX, Q. P. XX, Q., zastúpenej advokátkou JUDr. Jarmilou Čižmárovou, so sídlom Kutlíkova 17, Bratislava, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná vypratať byt č. XXX na X U. bytového domu, s vchodom na P. XX F. Q. so súpisným číslom XXXX, postavenom na parcele reg. „C“ č. XXXX v katastrálnom území F., G. Q. - L.. Č.. F., okres Bratislava II, zapísaným na LV č. XXXX pre k. ú. F., obec Bratislava, Katastrálny úrad v Bratislave v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania vo výške 100 % s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným rozhodnutím.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 19.02.2013, sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovanú povinnosťou vypratať č. XXX na X U. bytového domu, s vchodom na P. XX F. Q. so súpisným číslom XXXX, postavenom na parcele reg. „C“ č. 1229 v katastrálnom území F., G. Q. - L.. Č.. F., okres Bratislava II, zapísaným na LV č. XXXX pre k. ú. F., obec Bratislava, Katastrálny úrad v Bratislave (ďalej len „byt“), a nahradiť trovy súdneho konania.

2. Žalobu žalobca odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom vyššie uvedeného bytu, ktorý nadobudol na základe Zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti (bytu) zo dňa 12.10.2012 a právoplatným vlastníkom sa stal dňa 05.11.2012. Byt nadobudol spolu so záväzkom, ktorým bol ešte trvajúci nájomný vzťah medzi predchádzajúcim vlastníkom a žalovanou. Zmluvou o prevode vlastníctva na žalobcu prešli práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Predchádzajúci vlastník bytu však žalovanej dal výpoveď z nájmu bytu dňa 26.09.2012 pre 15 mesačné omeškanie a súvislé neplatenie dohodnutého nájmu, pričom výpoveď bola žalovanej doručená do vlastných rúk dňa 01.10.2012. Žalovaná ako nájomca platila nájomné iba do mesiaca júl 2011. Potom prestala nájomné platiť, čo trvá až do dňa podania žaloby. Výpovedná lehota začala plynúť dňa 01.11.2012 a uplynula dňa 01.02.2013, kedy nájom zanikol. Žalovaná napriek tomu, že je povinná byť okamžite vypratať a odovzdať ho, tak neučinila, byt neopustila a naďalej znemožňuje prístup do bytu žalobcovi ako novému vlastníkovi. Žalovaná nemá žiadny právny titul na užívanie predmetného bytu, ten užíva neoprávnene, čím hrubým spôsobom zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu.

3. Žalovaná sa k žalobe vyjadrila podaním doručeným súdu dňa 25.04.2013, v ktorom uviedla, že na tunajšom súde prebieha pod č. k. 17C/153/2012 konanie o určenie vlastníckeho práva k predmetnému

bytu v prospech žalovanej a zároveň navrhla súdu konanie č. k. 50C/44/2013 prerušiť až do konečného rozhodnutia o určení vlastníckeho práva k bytu.

4. Súd na základe vykonaného dokazovania oboznámením sa s listinnými dôkaznými prostriedkami nachádzajúcimi sa v spise dospel k nasledovným skutkovým zisteniam.

5. Dňa 28.02.2011 pán T. L. ako pôvodný výlučný vlastník bytu a prenajímateľ a žalovaná ako nájomca uzavreli Zmluvu o nájme bytu, predmetom ktorej bol záväzok prenajímateľa prenechať žalovanej byt len na účely bývania za odplatu (nájom) vo výške 260,00 Eur mesačne, ktoré bude žalovaná uhrádzať za jeden mesiac vopred a to najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. V tomto nájomnom v zmysle Zmluvy boli zahrnuté aj poplatky spojené s užívaním bytu. Nájomný vzťah sa začal dňa 01.03.2011 a bol dohodnutý na dobu neurčitú.

6. Nakoľko žalovaná dohodnuté mesačné nájomné v zmysle Zmluvy vo výške 260,00 Eur od mesiaca júl 2011 neuhrádzala, a to za obdobie 15 mesiacov, prenajímateľ nájom bytu žalovanej výpoveďou zo dňa 26.09.2012 vypovedal. Výpoveď bola žalovanej doručená do vlastných rúk dňa 01.10.2012.

7. Na základe Zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zo dňa 12.10.2012 uzavretej medzi predávajúcim T. L. ako pôvodným výlučným vlastníkom bytu a žalobcom ako kupujúcim, a následným rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu číslo vkladu V 23942/12 zo dňa 05.11.2012 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k bytu v prospech žalobcu. Týmto sa žalobca stal výlučným vlastníkom bytu.

8. V zmysle návrhu žalovanej zo dňa 25.04.2013 súd uznesením č. k. 50C/44/2013 - 33 zo dňa 10.05.2013 konanie prerušil do právoplatného skončenia konania č. k. 17C/153/2012. Konanie č. k. 17C/153/2012 bolo právoplatne skončené, a to rozsudkom tunajšieho súdu zo dňa 18.11.2014, ktorý v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 11Co/43/2015 - 285 zo dňa 28.06.2016, žalobu žalovanej o určenie vlastníctva k bytu zamietol.

9. Podľa čl. II Zmluvy o nájme bytu, nájomný vzťah sa začína 01.03.2011 a uzatvára sa na dobu neurčitú.

10. Podľa čl. III, bod 3.1 Zmluvy o nájme bytu, výška platby za prenechanie bytu do nájmu nájomcovi je stanovené vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 260,00 Eur.

11. Podľa čl. III, bod 3.2 Zmluvy o nájme bytu, nájomné bude nájomca uhrádzať za jeden mesiac vopred a to najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

12. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

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

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Na základe vykonaného dokazovania a citovaných zákonných ustanovení dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná.

18. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané a v konaní nebolo sporné, že dňa 28.02.2011 pôvodný vlastník bytu a žalovaná uzavreli nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Predmetom nájmu bol dvojizbový byt č. XXX nachádzajúci sa na X U. bytového domu, s vchodom na P.D. XX F. Q. P. P. Č. XXXX, postavenom na parcele reg. „C“ č. 1229 v katastrálnom území F., G. Q. - L.. Č.. F., okres Bratislava II, zapísaným na LV č. 3186 pre k. ú. F., G. Q.. Z dôvodu dlhodobého neplatenia nájomného za obdobie august 2011 - október 2012 pôvodný vlastník vypovedal nájom bytu výpoveďou zo dňa 26.09.2012. Dlh žalovanej ku dňu výpovede predstavoval celkom sumu 3.900,00 Eur. Vzhľadom na uvedené bol daný dôvod na výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Výpoveď bola žalovanej doručená do vlastných rúk dňa 01.10.2012, čo vyplýva z doručky založenej v súdnom spise. 3 - mesačná výpoveďná lehota začala následne plynúť dňa 01.11.2012 a uplynula dňa 01.02.2013, kedy nájom zanikol. Žalovaná odvtedy obýva byt bez právneho dôvodu.

19. Na základe Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 12.10.2012 sa stal výlučným vlastníkom bytu žalobca, čím na neho prešli aj práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o nájme. Nárok na bytovú náhradu žalovanej nevznikol. Žalovaná neprávom zasahuje do predmetu vlastníckeho práva žalobcu, nakoľko mu bráni v disponovaní s uvedenou nehnuteľnosťou, a to tým, že byt užíva aj po skončení nájomného vzťahu bez právneho dôvodu.

20. Súd po dôkladnom zvážení skutkového stavu a na základe vyššie uvedených skutočností rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a žalobe žalobcu vyhovel a uložil žalovanej povinnosť predmetný byt vypratať.

21. Žalobca mal vo veci plný úspech, preto mu súd v zmysle § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava II, písomne v 2 vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odôvodnení sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka konania, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané.

1/ Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, 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 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

2/ Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má uvedenú vadu, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

3/ Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.