

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 7C/11/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6717205555
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Konáriková
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2017:6717205555.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Konárikovou v spore žalobcu: Mesto Zvolen, so sídlom Námestie Slobody 22, 960 01 Zvolen, IČO: 00 320 439, právne zast. TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, IČO: 47 235 888, proti žalovanej: F. R., V.. XX.XX.XXXX, P. T. XXX/X, XXX XX O., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á vypratať byt č. XX nachádzajúci sa na X. nadzemnom podlaží bytového domu, ktorý je postavený na ulici T. XXX/X L. O., ktorý je zapísaný na LV č. X, vedený Okresným úradom O., katastrálny odbor, pre k. ú. O., obec O., okres O., pozostávajúci z jednej obytnej miestnosti, kuchyne a príslušenstva, a to v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenu Okresnému súdu Zvolen dňa 03.04.2017 voči žalovanej domáhal vypratania nehnuteľnosti - bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. nadzemnom podlaží (NP) bytového domu, ktorý je postavený na ulici T. XXX/X vo O., ktorý je zapísaný na liste vlastníctva (LV) č. X, vedený Okresným úradom O., katastrálny odbor, pre katastrálne územie (k. ú.) O., obec O., okres O., pozostávajúci z jednej obytnej miestnosti, kuchyne a príslušenstva. Podľa zmluvy o nájme bytu zo dňa 16.12.2015 uzavretej medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom prenechal žalobca žalovanej do užívania predmetnú nehnuteľnosť. Zmluva o nájme bola so žalovanou uzatvorená na dobu určitú v trvaní do 30.11.2016. Žalovaná bola povinná byt uvoľniť v zmysle zmluvy o nájme dňa 30.11.2016. Do dňa podania žaloby tak nevykonala, a to napriek tomu, že bola na vypratanie bytu žalobcom upozornená výzvou zo dňa 20.01.2017, ktorá bola žalovanej doručená doporučené s doručenkou dňa 26.01.2017. Žalovaná od 01.12.2016 užíva predmetný byt bez právneho dôvodu a tým núti žalobcu domáhať sa ochrany vlastníckeho práva. Pretože dobrovoľne neprestala rušiť vlastnícke právo žalobcu, tento je nútený domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva podaním žaloby.

2. Žalovanej bola žaloba spolu s prílohami, poučením strany sporu a uznesením Okresného súdu Zvolen č. k. 7C/11/2017-20 zo dňa 20.06.2017 doručená na vyjadrenie do vlastných rúk. Žalovaná sa k žalobe vyjadrila písomným podaním doručeným Okresnému súdu Zvolen dňa 19.07.2017, v ktorom uviedla, že si je vedomá skutočnosti, že predmetný byt užíva bez obnovenej nájomnej zmluvy. Dôvod neplatenia vidí v početných exekúciách, ktoré sa vedú proti jej osobe. Má zablokovaný bankový účet. Vyjadrila snahu svoje záväzky voči žalobcovi v najbližšom čase vyporiadať. Žalovaná k písomnému podaniu pripojila fotokópiu oznámenia sociálnej poisťovne zo dňa 28.04.2017, že z mesačného dôchodku v sume 357,17 € je odvádzaná exekučná zrážka vo výške 79,53 €. Obsahom pripojenej fotokópie oznámenia sociálnej poisťovne zo dňa 10. mája 2017 je skutočnosť, že žalovanej sociálna poisťovňa od 24. júna 2017 zráža sumy 2 x po 79,53 € mesačne z dôvodu splácania exekučných pohľadávok.

3. Právny zástupca žalobcu podaním doručeným Okresnému súdu Zvolen dňa 08.09.2017 zotrval na podanej žalobe v celom rozsahu. Uviedol, že žalovaná byt užíva bez právneho dôvodu, resp. bez platnej nájomnej zmluvy. Žalovaná neuhradila nedoplatky na nájomnom v celej výške, preto ak má žalovaná skutočne záujem o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, je povinná podať žalobcovi žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy spolu s príslušnými tlačivami a zaplatiť všetky nedoplatky voči žalobcovi. Následne na základe uvedených podmienok Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania pri Mestskom úrade Zvolen rozhodne, či so žalovanou uzatvorí novú nájomnú zmluvu a či dá pokyn na zastavenie prebiehajúceho konania.

4. Súd nariadil vo veci pojednávanie dňa 02.10.2017. Právny zástupca žalobcu písomným podaním doručeným okresnému súdu dňa 29.09.2017 požiadal súd, aby na pojednávaní rozhodol v neprítomnosti žalobcu, nakoľko je toho názoru, že žalobca nemôže uviesť žiadne nové skutočnosti, boli predložené do spisu všetky listinné dôkazy a nemá žiadne ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania. Z uvedených dôvodov súd pojednával v neprítomnosti žalobcu a právneho zástupcu žalobcu.

5. Na pojednávaní súd vypočul žalovanú, ktorá uviedla, že nemá vyporiadané záväzky voči mestu a je dlžníčkou na nájomnom. So žalobcom nemá uzatvorenú novú nájomnú zmluvu, predmetom ktorej by bol prenájom bytu, ktorý žalovaná užíva. Nájomný vzťah zanikol dňom 30.11.2016. Žalovaná ďalej uviedla, že jej finančná situácia sa zlepšila od októbra 2017, kedy budú ukončené niektoré exekúcie vedené voči jej osobe. Od tohto času si myslí, že by vedela riadne a včas mestu platiť za užívanie bytu.

6. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi založenými v súdnom spise a zistil nasledovný skutkový stav:

7. Žalobca ako prenajímateľ a žalovaná ako nájomca uzatvorili dňa 16.12.2015 zmluvu o nájme bytu. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania byt č. XX, na X. NP v dome č. XXX/X na ulici T. vo O.. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 30.11.2016. S poukazom na čl. 6 ods. 1 sa nájom bytu skončil uplynutím dohodnutej doby nájmu. Podľa ods. 4 uvedeného článku sa nájomca zaviazal dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt protokolárne v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

8. Z výzvy na vypratanie bytu zo dňa 20.01.2017 súd zistil, že žalobca písomne vyzval žalovanú na vypratanie bytu do 30. januára 2017. Podľa evidencie účtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu žalovaná neplatí stanovené úhrady riadne a včas. Nedoplatok uvedených úhrad za užívanie bytu k 31.12.2016 predstavuje sumu 1.042,97 €. Žalobca vyzval žalovanú, aby kľúče od vyprataneho bytu č. XX, ktorý sa nachádza vo O. ulica T. XXX/X odovzdala dňa 31. januára 2017 v kancelárii bytového oddelenia SBD Zvolen počas úradných hodín od 07.00 do 15.00 hodiny. Z fotokópie poštovej doručky z č. I. 6 súdneho spisu je zrejmé, že žalovaná písomnú výzvu na vypratanie bytu prevzala dňa 26.01.2017.

9. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastníkom je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a užitky a nakladať s ním.

10. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníkom má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávnom zadržuje.

11. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca ako prenajímateľ je vlastníkom bytového domu s č. XXX/X, nachádzajúceho sa na ulici T. vo O.. Na základe zmluvy o nájme bytu žalobca ako prenajímateľ prenechal žalovanej ako nájomcovi do užívania byt č. XX na X. NP v dome č. XXX/X na ulici T. vo O.. Žalobca prenajíma byt žalovanej na dobu určitú do 30.11.2016. S poukazom na zmluvné dojednania sa nájom bytu skončil uplynutím dohodnutej doby nájmu. Žalovaná bola povinná dňom skončenia nájmu odovzdať žalobcovi byt protokolárne. Žalobca dňa 20.01.2017 písomne vyzval žalovanú na vypratanie bytu č. XX na X. NP bytového domu č. XXX/X na ulici T. vo O. do 30. januára 2017. Zároveň žalovanú upozornil, že nedoplatok na nájomnom a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu k 31.12.2016 predstavuje sumu 1.042,97 €. Žalovanú vyzval, aby kľúče od vyprataneho

bytu dňa 31. januára 2017 odovzdala v kancelárii bytového oddelenia SBD Zvolen počas úradných hodín. Žalovaná písomnú výzvu žalobcu na vypratanie bytu prevzala dňa 26.01.2017. Z uvedených skutočností je zrejmé, že žalovaná byt č. XX na X. NP v dome č. XXX/X na ulici T. vo O. užíva bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy, čím neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu. Súd preto podanej žalobe v plnom rozsahu vyhovel a žalovanej uložil povinnosť nehnuteľnosť vypratať v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

12. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

14. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

15. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP v zmysle zásady pomeru úspechu vo veci s tým, že žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v celom rozsahu, pretože tento bol v súdnom spore plne úspešný.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. 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. Podanie 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 (§ 125 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 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).

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 (§ 365 ods. 2 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 (§ 366 CSP).

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 - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).