

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 11C/16/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3817208880
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Škvaridlová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2018:3817208880.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza samosudkyňou JUDr. Ľudmilou Škvaridlovou v právnej veci žalobcu Unispoj s.r.o., IČO: 36333239 so sídlom Hviezdoslavova 1260/8, Nové Mesto nad Váhom proti žalovanému A. E., nar. XX.X.XXXX, bytom J. XXX/X/X, E. o vypratanie nehnuteľnosti takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý vypratať a odovzdať žalobcovi skladovacie priestory o výmere V. m2 na parc. č. XXXX/XX, zapísané v LV č. XXXX k. ú. E. (Ul. E. XX, E.) do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žiaden z účastníkov n e m á právo na náhradu trov konania .

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal o vypratanie nehnuteľnosti uvedenej v petite žaloby do troch dní od právoplatnosti rozsudku a uplatnil aj trov konania.

Žalobu odôvodnil tým, že podľa Nájomnej zmluvy č. 6 zo dňa 8.7.2009 a Dodatku č. 1 poskytol žalovanému do nájmu skladovací priestor o rozlohe 191 m2. Uviedol, že žalovaný mu doručil výpoveď z nájmu dňa 17.1.2017. Žalobca upozornil žalovaného na postup pri výpovedi a zároveň ho vyzval na vypratanie nebytových priestorov, ktoré však žalovaný nevypratol a neodovzdal žalobcovi. Listom zo dňa 4.5.2017 zaslal žalovanému výzvu na vypratanie priestorov, ktorú výzvu žalovaný prevzal dňa 5.5.2017 a priestory doposiaľ nevypratol.

2. Žalovaný si žalobu na adrese označenej v žalobe neprevzal v odbernej lehote.

Súd zisťoval pobyt žalovaného dostupnými prostriedkami súdu a zistil prostredníctvom ORPZ SR Prievidza, že žalovaný sa na adrese trvalého pobytu nezdržiava a polícií nebol známy jeho súčasný pobyt. Podľa lustrácie registra obyvateľov, žalovaný má trvalý pobyt vX.X.XXXX.I. J. XXX/X od 3.2.1999. Nie je vo väzbe ani vo výkone trestu. Podľa lustrácie sociálnej poisťovne nepoberá žiadne dávky. Mesto Prievidza oznámilo súdu, že žalovaný má stále hlásený trvalý pobyt na adrese J. ulica XXX/X, č. b. X od 25.10.1999. Mestská polícia Prievidza súdu oznámila, že žalovaný býva na adrese označenej v žalobe.

3. Súd doručil žalobu a príslušné listiny žalovanému podľa § 116 ods.2 CSP zverejnením na úradnej tabuli súdu a na web stránke a považoval žalobu po 15. dňoch od zverejnenia oznámenia za doručenú.

4. Súd určil termín pojednávania na 25. januára 2018, na ktorý sa dostavil včas a riadne zástupca žalobcu E. A., konateľ obchodnej spoločnosti. Žalovaný sa na pojednávanie nedostavil, doručenie vykázané nemal, súdna zásielka sa súdu vrátila z adresy označenej v žalobe ako neprevzatá v odbernej lehote z pošty. Následne súd požiadal OO PZ SR Prievidza o doručenie predvolania, žaloby a príslušných listín s tým, že polícia súdu oznámila, že sa mu zásielka nepodarila doručiť z dôvodu, že v byte na adrese označenej v žalobe nikto neotváral. Súd žalobu aj príslušné listiny zverejnil na úradnej tabuli súdu aj

web stránke. Súd považoval predvolanie žalovaného za doručené podľa § 112 v spojení s § 106 ods.1 písm. a/ CSP dňom vrátenia tejto zásielky 10.1.2018.

5. Podľa § 180 CSP súd pojednával za neprítomnosti žalovaného.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom zástupcu žalobcu, oboznámil listinné dôkazy - žaloba č.l. 1 - 1, nájomná zmluva č.l. 3 - 8, dodatok nepodpísaný č.l. 9, zrušenie zmluvy č.l. 10, list žalobcu žalovanému č.l. 11-12, doručenka č.l. 13, výzva na vypratanie č.l. 14, doručenka č.l. 15, sociálna poisťovňa č.l.35, mesto Prievidza č.l.36, oznámenie Mestskej polície č.l. 37, zverejnenie žaloby a listín č.l. 38, úprava petitu č.l. 45, dodatok k nájomnej zmluve podpísaný č.l. 46, uznesenie ORPZ SR Prievidza č.l. 51 - 52, 53,54, pripojené rozhodnutia OS Prievidza č.l. 55, archívne spisy OS Prievidza žalovaného č.l. 56 - 57 a živé spisy č.l. 58 a zistil tento skutkový stav:

7. Zástupca žalobcu pred výsluchom upravil petít žaloby tak, aby žalovaný vypratá a odovzdal žalobcovi sklad o výmere 191 m², ktorý je na parc. č. XXXX/XX v obytnej budove, zapísanej na LV č. XXXX k. ú. E.. Uviedol, že so žalovaným bola uzavretá riadna nájomná zmluva, podľa ktorej bol žalovaný povinný platiť nájomné, ktoré prestal uhrádzať niekedy v roku 2014, resp. koncom roka a následne vôbec si neplnil svoju povinnosť a nájomné vôbec neplatil. Preto podal niekoľko návrhov na súd, pričom žalovaný sa vyhýbal pojednávaniam a v niektorých prípadoch boli vydané platobné rozkazy. Išlo o nezaplatenie mesačného nájomného. Snažil sa, aby nájomná zmluva bola nejakým spôsobom ukončená, preto posúdil listinu z 13.1.2017, ktorú zaslal žalovaný ako zrušenie zmluvy za výpoveď. Zaslal mu list o vypratanie nebytového priestoru, ktorý mal v nájme, najskôr ako kanceláriu, kde vyrábala nejaké komponenty pre Aerospol, neskôr mal v prenájme skladový priestor. V roku 2015 žalovaný odišiel z priestoru, zobral si časť svojich vecí. Priestor je zamknutý a žalovaný má od nebytového priestoru kľúč. Cez okno vidieť nejaké kopy vecí, ale nevie súdu uviesť o aké veci ide. Žalobca kľúč nemá, má ho len žalovaný. Do nebytového priestoru sa žalobca nedostane. Snažil sa so žalovaným skontaktovať SMS správami, nechával mu za stieračom odkazy, ale telefón mu nedvíhal, tento mal vypnutý. Žalobca nebol u žalovaného na byte, tento spôsob komunikácie vynechal. Keďže bol problém sa s ním skontaktovať, v decembri 2016 podal na neho trestné oznámenie, o čom súdu predložil uznesenie, ktorému vyhovené nebolo.

Zrušenie zmluvy od žalovaného dostal osobne do vlastných rúk, posúdil to ako výpoveď. Následne mu poslal návrh na vypratanie nebytového priestoru. Keďže žalovaný nebytový priestor nevypratá, podal návrh na vypratanie. Celkom dlh na nájomnom, ktoré žalovaný neuhradil môže byť vo výške 11.400 eur. Tieto dlhy, ktoré má žalovaný vymáhal exekučne, ale zatiaľ žiadna suma nie je vymožená. Žalobca predpokladá, že žalovaný nemá žiaden príjem. So žalovaným sa potom už nekontaktoval a nemá o ňom žiadne informácie.

Nenavrhol vypočúť žalovaného.

8. Z predložených listín založených v súdnom spise súd zistil, že prenajímateľ Unispoj s.r.o. so sídlom Nové Mesto nad Váhom uzatvoril s nájomcom A. E. O & B so sídlom Vnútorná XXX/X/X, E. nájomnú zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti uvedené v čl. I. bod 1.2., išlo o nebytový priestor v objekte XXXX/XX na I. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z miestnosti č. X/X o výmere XX m². Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú od 8.7.2009 a v článku II. bod 2.2. bol dohodnutý ukončený nájom dohodou, výpoveďou, odstúpením od zmluvy. V článku III. bolo dohodnuté nájomné s poukazom na z. č. 18/1996 Z. z.. Práva a povinnosti zmluvných strán boli dohodnuté v článku V. tejto zmluvy. Zmluva bola uzavretá dňa 8.7.2009. Dodatkom č.1 k zmluve zo dňa 1.7.2012 bol upravený predmet nájmu o rozlohu 191 m² v cene 20 eur/m² bez DPH. Pôvodne nájomca sa vzdal nájmu uvedeného v nájomnej zmluve, išlo o kanceláriu č. 2/1.

9. Žalovaný listom zo dňa 13.1.2017 oznámil žalobcovi zrušenie nájomnej zmluvy.

10. Žalobca listom zo dňa 18.1.2017 oznámil žalovanému, že nie je možné nájomnú zmluvu ukončiť zrušením, ale len spôsobmi uvedenými v nájomnej zmluve. Upozornil žalovaného, že najneskôr do 3.5.2017 je povinný priestory odovzdať prázdne a vyčistené. Žalovaný toto oznámenie prevzal dňa 29.1.2017.

11. Žalobca vyzval žalovaného na vypratanie nehnuteľnosti listom zo dňa 4.5.2017 do troch dní od doručenia tejto výzvy. Žalovaný túto výzvu prevzal dňa 10.5.2017.

12. Podľa uznesenia ORPZ SR Prievidza zo dňa 30.1.2017, podanie žalobcu vo veci neplatenia nájomného bolo odmietnuté, nakoľko nebol dôvod na začatie trestného stíhania alebo postup podľa § 197 ods.2 Trestného poriadku. Z odôvodnenia tohto uznesenia vyplýva, že dňa 12.12.2016 bolo na odbor kriminálnej polície ORPZ SR Prievidza z okresnej prokuratúry doručené trestné oznámenie E. A., konateľa spoločnosti Unispoj s.r.o. so sídlom Nové Mesto nad Váhom vo veci podozrenia zo spáchania podvodu na jeho spoločnosti A. E.. Z trestného oznámenia okrem iného vyplýva, že A. E. mal od Unispoju s.r.o. prenajatú kanceláriu o rozlohe 20 m², patriacu do vlastníctva tejto spoločnosti a prestal platiť nájomné za nájom prenajatého priestoru. Dňa 15.7.2015 menovaný ukončil podnikateľskú činnosť a odmietol s konateľom spoločnosti komunikovať. V roku 2014 sa dostal do finančných problémov, nestíhal splácať záväzky z podnikania a ani nájomné. Tieto problémy z podnikania ho položili aj psychicky, preto v apríli 2015 bol hospitalizovaný na psychiatrickom oddelení v Bojniciach a podnikanie v tomto roku ukončil. Nájom za nebytové priestory však neuhradil. V roku 2017 bol nezamestnaný a nemal žiaden príjem. Konateľ spoločnosti sa do nebytového priestoru nedostal, lebo bol vymenený zámok a nepodarilo sa mu skontaktovať s A. E..

13. Súd v priebehu pojednávania zistil, že vo veci nezaplatenia nájomného voči A. E. boli vydané platobné rozkazy a rozsudky pod sp. zn. 5C 282/2015, 7C 12/2017, 5C 141/2016, 5C 105/2016, 4C 7/2017, ktoré sú právoplatné a ktorými boli žalobcovi priznané sumy z nezaplateného nájomného.

14. Súd zhodnotením skutkového stavu dospel k záveru, že žaloba je podaná dôvodne.

15. Podľa § 126 ods.1 Občianskeho zákona, 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.

16. Súdna ochrana vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam poskytuje zákon vo vyššie citovanom ustanovení vlastníkom proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva, najmä umožňuje domáhať sa vydania veci od toho, kto ju neprávom zadržuje. Základnou podmienkou úspechu vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva (aktívna legitímácia). Základným predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie veci je, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby než vlastníka. Preto sa môže vlastník domáhať i neoprávneného zásahu do jeho vlastníckeho práva po vypratání nehnuteľnosti.

17. V prejednávanej veci sa žalobca domáhal o vypratanie nebytového priestoru na Ul. E. XX, E. v objekte žalobcu, ktorý dal do nájmu žalovanému a v priebehu konania upresnil vypratanie tohto priestoru, ktorý presne označil pred jeho výsluchom na pojednávaní dňa 25.1.2018. Žiadal vypratať nebytový priestor - sklad o výmere 191 m² na parc. č. XXXX/XX, ktorý sa nachádza v obytnej budove zapísanej v LV č. XXXX k. ú. E.. Žalobca bol prenajímateľom a vlastníkom nehnuteľnosti, kde sa nachádzal nebytový priestor, ktorý žiadal žalovaným vypratať. Žalobu o vypratanie nebytového priestoru odôvodnil tým, že považoval zrušenie nájomnej zmluvy za výpoveď zo strany žalovaného zo dňa 1.7.2012. Výpovedná doba uplynula po troch mesiacoch, kedy bol povinný žalovaný nebytový priestor vypratať. Keďže tak žalovaný neurobil, žalobca ho opakovane vyzýval na vypratanie nebytového priestoru, ale žalovaný si svoju povinnosť nesplnil. Keďže žalobca nemal možnosť sa do nebytového priestoru dostať, žiadal súd žalobou o vypratanie nehnuteľnosti žalovaným.

18. Žalovaný, tak ako vyplýva z obsahu spisu si žalobu, príslušné listiny a predvolanie fyzicky neprevzal, preto súd vychádzal pri hodnotení skutkového stavu len z tvrdení žalobcu a z predložených listinných dôkazov.

19. Súd mal v konaní listinnými dôkazmi za preukázané, že žalobca so žalovaným uzatvorili dňa 8.7.2009 Nájomnú zmluvu a Doplnok č. 1 zo dňa 1.7.2012, predmetom ktorého bol nájom skladového priestoru o ploche 191 m² za nájom 20 eur/m². Nájomný pomer bol dohodnutý na dobu neurčitú s tým, že si zmluvné strany dohodli aj ukončenie nájomného pomeru, ktoré je v súlade so z. č. 119/1960 Zb. - o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov. Nájomný pomer zanikol uplynutím výpovednej doby, ktorú výpoveď dal žalovaný dňa 13.1.2017 a od 1.mája 2017 žalovaný, ak nevypratá nebytový priestor užíval tento bez právneho dôvodu. Z predloženej korešpondencie vyplýva, že žalobca žalovaného vyzýval na vypratanie nebytového priestoru po ukončení nájmu listom zo dňa 4.5.2017, ktorý žalovaný aj prevzal dňa 10.5.2017, ale podľa tvrdenia žalobcu nebytový priestor nevypratá. Keďže žalobca sa do nebytového priestoru, ktorého bol prenajímateľom a vlastníkom nedostal pre vymenený zámok, správne sa žalobou domáhal o vypratanie nehnuteľnosti, ktorú žalovaný ako nájomca po ukončení nájmu neodovzdal.

Žalobca na svoje tvrdenia predložil podstatné dôkazy, ktorými preukázal existenciu nájomného vzťahu, existenciu ukončenia nájmu a nevypratanie tohto nebytového priestoru.

Súd na základe vyššie uvedených skutočností dospel k záveru, že žaloba je podaná dôvodne a preto jej v celom rozsahu vyhovel.

20. Žalobca trovy konania neuplatnil, žalovanému žiadne trovy nevznikli, preto súd o trovách konania rozhodol podľa § 257 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na odvolací súd - súd II. inštancie, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 355 ods. 1 CSP v spojení s § 362 ods.1 CSP).

V odvolaní sa 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) (§ 363 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.