

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 10C/175/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2316206922
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Foltánová
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2018:2316206922.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní pred samosudkyňou JUDr. Evou Foltánovou v spore žalobcu: Mesto Sered', IČO: 306 169, Námestie republiky 1176/10, Sered', zastúpený: HARŠÁNY advokáti, s.r.o., Hlavná 31/15, Trnava proti žalovaným: 1./ I. B., L.. X.X.XXXX, J. D., 2./ C. B., L.. XX.X.XXXX, J. D., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v I. a II. rade sú povinní vypratať byt č. X, vchod č. X, nachádzajúci sa na prízemí v D., na ulici L. D. , orientačné číslo X, postavenom na parcelách č. XXXX,XXXX,XXXX v katastrálnom území D., parcely registra C, okres N.a, obec D. , zapísaný Katastrálnym úradom v P., Správou katastra N., L. B. Č.. XXXX spolu s príslušenstvom a súčasťami do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi sa priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100 % trov konania, ktorú sumu určenú samostatným uznesením sú povinní zaplatiť žalovaní v I. a II. rade spoločne a nerozdielne žalobcovi do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou podanou prostredníctvom svojho právneho zástupcu na tunajší súd 21. apríla 2016 žiadal, aby súd rozhodol o vypratání bytu nachádzajúceho sa v D. bližšie špecifikovaného v žalobe žalovanými z dôvodu, že byt užívajú bez právneho dôvodu a do podania žaloby, byt nevypratali.
2. Žalobca spolu so žalobou súdu zaslal čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX,nájomnú zmluvu č. X/XX/XX, výzvu na vypratanie a odovzdanie bytu.
3. Súd 24. mája 2016 č. k. 10C/175/2016-12 vydal rozkaz na plnenie, proti ktorému podal odpor žalovaný v 1. rade a žiadal žalobu zamietnuť, pretože po smrti jeho otca byt užívala jeho matka C. B., a to od 1. apríla 1993 až do smrti na základe konkludentne uzavretej zmluvy v súlade s § 707 ods. 1 Občianskeho zákonníka / ďalej len OZ /. Byt spolu s matkou užívali žalovaní v 1. a 2. rade. Na základe tejto skutočnosti sa podľa § 706 ods. 1 OZ stali zo zákona spoločnými nájomcami bytu.
4. Žalovaný spolu s odporom súdu zaslal listinné dôkazy, a to nájomnú zmluvu, úmrtný list I. B., sobášny list rodičov, list právnej zástupkyne žalovaného adresovaný C. D..
5. Právny zástupca žalobcu žiadal žalobe v plnom rozsahu vyhovieť, pretože žalovaní užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu. Neexistuje žiaden právny dôvod na užívanie bytu žalovanými. Matka žalovaných byt užívala bez právneho dôvodu, lebo nájomné právo jej zaniklo na základe výpovede, ktorá jej bola doručená v roku 2002. Proti žalovanej sa na tunajšom súde viedlo konanie o vypratanie bytu sp. zn. 25C/37/2012 o vypratanie predmetného bytu. Prvostupňový súd žalobe vyhovel, avšak menovaná v priebehu odvolacieho konania zomrela, takže konanie bolo skončené zastavením konania. Napriek týmto skutočnostiam žalobca doručil žalovaným výpoveď z nájmu bytu z dôvodu neuhrádzania platieb za užívanie bytu za obdobie od septembra 2016 do januára 2018.
6. Žalovaný v 1. rade žiadal žalobu zamietnuť, pretože byt užíva a nevie v prípade vyhovenia žaloby, kde by odišiel bývať.

7. Za účelom zistenia skutkového stavu vo veci súd vypočul právneho zástupcu žalobcu, žalovaného v 1. rade, oboznámil sa s podstatným obsahom spisu .

8. Žalobca je vlastníkom predmetného bytu, ktorá skutočnosť vyplynula z pripojeného čiastočného listu vlastníctva č. 3798.

9. Právny predchodca žalovaných I. B. A. X. C. XXXX Č.. X/XX/XX Nájomnú zmluvu, na základe ktorej začal so svojou manželkou užívať predmetný byt. Rodičia žalovaných uzavreli manželstvo XX. M. XXXX. I. B. XX. K. XXXX zomrel.

10. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 25C/37/2012 vyplýva, že po smrti I. B. byt naďalej užívala jeho manželka C. B., ktorej žalobca dal výpoveď z nájmu bytu 9. januára 2002 z dôvodu, že má dlh na nájomnom a úhrade za plnenie poskytované s užívaním bytu k 30. novembru 2001 vo výške 39 806,- Sk. Okrem toho bolo zistené zo záznamov Mestskej polície, že členovia domácnosti poškodzujú byt a spoločné priestory v dome, sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov podľa § 711 ods. 1 písm. d/ a c/ OZ. Na základe zisteného skutkového stavu vo veci prvostupňový súd žalobu zamietol, ktorý na základe odvolania Krajský súd v Trnave 30. januára 2014 č. k. 9Co/176/2013-130 zrušil a vrátil vec prvostupňovému súdu na ďalšie konanie. Po doplnení dokazovania tunajší súd 16. júna 2014 č. k.25C/37/2012rozhodol tak, že zaviazal žalovanú vypratať predmetný byt z dôvodu, že došlo k platnému ukončeniu nájomného vzťahu žalovanej / C.O. B. / výpoveďou žalobcu k bytu a nájomný vzťah žalovanej nebol obnovený, a preto byt užívala bez právneho dôvodu. Proti predmetnému rozhodnutiu podala odvolanie žalovaná, ktorá v priebehu odvolacieho konania zomrela. Krajský súd v Trnave uznesením z 12. augusta 2015 č. k.11Co/37/2012 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a konanie zastavil. Po smrti C. B. byt užívajú žalovaní. Z dôvodu opatrnosti žalobca podal 23. februára 2018 žalovaným výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ z dôvodu, že hrubo porušujú svoje povinnosti tým, že neplatia nájomné a úhrady za užívanie bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Žalobca vo výpovedi uviedol, že výpoveď žalobca dáva kvôli právnej istote, aj keď podľa jeho názoru žalovaní užívajú byt bez právneho dôvodu a bez nájomného vzťahu. Týmto listom žalobca neuznal alebo nezaložil zmluvný vzťah vrátane nájomného vzťahu medzi Mestom D. a žalovanými.

11. Právoplatným uznesením tunajšieho súdu z 27. januára 2015 č. k. 10C/130/2015-40 súd zamietol návrh navrhovateľa I. B. / v tomto konaní žalovaného v 1. rade / na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa domáhal uloženia odporcovi / v tomto konaní žalobcovi / zdržať sa konania smerujúceho k vysťahovaniu a k odovzdaniu predmetného bytu. V dôsledku odvolania Krajský súd v Trnave uznesením z 21. apríla 2015 č. k. 25Co/189/2015-61 uznesenie súdu prvého stupňa potvrdil.

12. Na základe zisteného skutkového stavu vo veci, súd právne vec uzatvára.

13. Podľa § 685 ods. 1 OZ 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.

14. Podľa § 707 ods. 1 OZ ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel.

15. Podľa § 711 ods. 1 písm. c/ a d/ a ods. 6 OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

16. Na základe zisteného skutkového stavu vo veci súd mal za preukázané, že nájomný pomer k predmetnému bytu vznikol otcovi žalovaných počas trvania manželstva. Tým došlo k spoločnému nájmu bytu manželom. Po smrti otca žalovaných nájomníčkou bytu sa stala matka žalovaných. Žalobca

doručil matke žalovaných výpoveď z nájmu bytu 9. januára 2002, pričom menovaná byt neopustila a nevypratala. Z tohto dôvodu žalobca podal na súd žalobu o vypratanie, ktorej súd vyhovel rozsudkom zo 16. júna 2014 č. k. 25C/37/2012 na základe vysloveného právneho názoru Krajského súdu v Trnave, ktorý vec prejednával na základe odvolania matky žalovaných. Súd mal za preukázané, že v predmetnom konaní došlo k platnému ukončeniu nájomného vzťahu a nájomný pomer matke žalovaných nebol obnovený. Po tomto rozhodnutí v rámci odvolacieho konania matka žalovaných zomrela a byt užívajú žalovaní bez právneho dôvodu. Z opatrnosti, ktorú vyjadril žalobca vo výpovedi z nájmu bytu, žalobca doručil žalovaným výpoveď z nájmu bytu. Podľa názoru súdu sa jedná o nadbytočný právny úkon, pretože matke žalovaných, ktorá sa stala po smrti svojho manžela nájomníčkou bytu, došlo k platnému ukončeniu nájomného vzťahu a od tej doby ona aj žalovaní užívajú byt bez právneho dôvodu.

17. Súd na záver uvádza, že jedným z dôvodov výpovede zo strany žalobcu matke žalovaných bola skutočnosť, že si neplnila riadne svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a z tohto titulu žalobcovi dlhovala 39 806,-Sk. Žalovaní na miesto toho, aby mali snahu a viedli kroky za účelom užívania bytu zákonným spôsobom za byt neplatili nájomné a úhrady za rok 2016 vo výške 540,84,-Eur, za rok 2017 vo výške 1 323,9,-Eur a za rok 2018 mesiac január 135,21,-Eur s tým, že v mesiaci február 2018 žalobca zaslal žalovaným výpoveď z nájmu bytu.

18. V danom prípade žalovaní nepreukazovali dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by im bolo potrebné v prípade vypratania bytu poskytnúť náhradné ubytovanie alebo prístrešok.

19. Žalobca mal v konaní plný úspech, z ktorého dôvodu mu súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku / ďalej len Csp /. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku podľa § 262 ods. 2 Csp.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Galanta.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. V odvolaní sa popri uvedených 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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

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 neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z.č. 233/95 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.