

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 5C/25/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4321203423
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniel Koneracký
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2022:4321203423.4

Rozhodnutie

Okresný súd Levice sudcom Mgr. Danielom Konerackým v spore žalobcu: Mesto Levice, IČO: 00 307 203, v zastúpení: Ing. Viliam Rybár, Q.. XXXX, U. S., H. XXXX/XX, proti žalovanej: P. F., Q.. XX.XX.XXXX, U. S., M.. Q. XX, K. J. Č.. XXX, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná vypratať obytnú miestnosť Č.. XXX, ktorá sa nachádza na 2.poschodí stavby so súpisným číslom XXXX, na ulici M.. Q. Č.. XX T. S. a je zapísaná na LV č. X pre katastrálne územie Levice, a odovzdať túto obytnú miestnosť žalobcovi, a to do 30 dní od zabezpečenia náhradného ubytovania žalobcom žalovanej.

II. Žalobca má nárok na náhradu trov konania proti žalovanej v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

odôvodnenie:

1. Žalobca podal na tunajší súd žalobu, ktorou sa domáhal proti žalovanej vypratania obytnej miestnosti č. XXX, ktorá sa nachádza na 2.poschodí stavby so súpisným číslom XXXX na ulici M.. Q. XX T. S. a je evidovaná na LV č. X, katastrálne územie Levice, ako aj povinnosti odovzdať túto miestnosť žalobcovi, a to do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia. Takúto žalobu žalobca odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti s tým, že žalovaná je fyzická osoba, ktorá uzavrela so žalobcom v zastúpení správcou spoločnosťou SLUŽBYT Levice, spol. s r. o. nájomnú zmluvu o nájme obytnej miestnosti č. XXXX/XXXX, XXXX/XXXX zo dňa 05.08.2019, na základe ktorej bola žalovanej prenechaná obytná miestnosť do užívania na dobu určitú do 31.08.2020. Žalobca ďalej poukázal na skutočnosť, že žalovaná napriek uplynutiu doby nájmu obytnej miestnosti a povinnosti odovzdať obytnú miestnosť, túto naďalej užíva a to bez právneho dôvodu, čím sa bezdôvodne obohacuje. Z uvedených dôvodov žiadal žalobe vyhovieť.

2. Tunajší súd následne v zmysle § 167 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej CSP) vyzval žalovanú, aby sa vyjadrila k podanej žalobe, ktorá jej bola doručená dňa 29.10.2021. Žalovaná sa k podanej žalobe nevyjadrila a z tohto dôvodu súd nariadil pojednávania, na ktorých zástupca žalobcu uviedol, že trvá na podanej žalobe ako aj dôvodoch tam uvedených. Pokiaľ ide o čestné vyhlásenie, ktoré predložila žalovaná, tak k tomu uviedol, že zo strany žalovanej bolo v minulosti viac takýchto čestných vyhlásení, a preto sa k nemu nebude vyjadrovať. Zároveň uviedol, že má vedomosť od domovníka, že žalovaná naďalej užíva tento byt s tým, že umožnila jeho užívanie aj iným osobám, pričom podľa rozhodnutia žalobcu o uzavretí nájomnej zmluvy, táto bola uzavretá so žalovanou, ktorá mala užívať takúto nehnuteľnosť spolu so synom G. F.. V súčasnej dobe sa tam nachádza aj syn žalovanej, G. F.. Zástupca žalobcu ďalej uviedol, že žalovaná dlží na nájomnom 2.466,- eur a keď odchádzala do G., tak oznámila, že si ide zarobiť za účelom vyplatenie dlžného nájomného, čo sa však nestalo. Z uvedených dôvodov zotrval na podanej žalobe. Keďže žalovaná naďalej užíva predmetnú obytnú miestnosť bez právneho titulu, žiadal vyhovieť takejto žalobe. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že užíva

predmetný byt, v ktorom býva so svojim synom, pričom je ochotná splácať 100,- eur mesačne a ak sa jej bude dať, bude sa snažiť splácať nájom aj vo výške 200 - 300,- eur. Je ochotná pravidelne platiť nájomné. Syn bude mať v septembri 2022 13 rokov, vrátila sa domov z G. a od mája 2022 by mala začať pracovať v spoločnosti De Miclén, kde bude upratovať. Nezaplatila časť dlhu na nájomnom, iba bežné nájomné, pričom syn navštevuje školu na území SR a jeho otec prispieva na výživu sumou 300,- eur. Ona nevláda pracovať a musela chodiť po lekároch. Má nejaké úspory, je evidovaná na úrade práce, nepoberá však žiadne sociálne dávky a od mája 2022 by mala začať pracovať. Bude sa snažiť čím skôr vyplatiť nájomné. Na záver tiež uviedla, že bude platiť nájom tak ako sľúbila, a to pravidelne každý mesiac.

3. Súd po tom, ako prečítal listinné dôkazy, a to: žalobu, výpis z Obchodného registra, výpis z katastra nehnuteľností LV č. X kat. územie S., nájomná zmluva o nájme obytnej miestnosti zo dňa 05.08.2019, lustrácia v Sociálnej poisťovni žalovanej, vyjadrenie žalovanej (čl. 32), čestné vyhlásenie žalovanej zo dňa 14.01.2022 (čl. 35-36), sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2021 do 13.01.2022, listinný doklad (čl. 39), potvrdenie z úradu práce (čl. 49), písomné podanie žalovanej (čl. 51), listinný doklad (čl. 58) zo dňa 11.02.2022, sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2021 do 11.02.2022, sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2020 do 30.11.2020, vyúčtovanie nákladov za užívanie bytu za rok 2020, listinné dôkazy predložené žalovanou (čl. 66-70) v anglickom jazyku, a oboznámil sa s obsahom spisového materiálu, zistil nasledovný skutkový stav veci:

4. Z výpisu z Obchodného registra SLUŽBYT Levice, spol. s r. o. vyplýva, že táto spoločnosť okrem iného je oprávnená spravovať hnutelný a nehnuteľný majetok iných osôb, resp. prenajímať nehnuteľnosti s poskytovaním doplnkových služieb. Konateľom takejto spoločnosti okrem iného je aj zástupca žalobcu. Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, LV č. X vlastníkom nehnuteľnosti a to stavby súpisné číslo XXXX je žalobca. Žalobca a žalovaná uzavreli dňa 05.08.2019 nájomnú zmluvu na základe ktorej, bola žalovanej prenajatá nehnuteľnosť, ktorá bola špecifikovaná v prílohe zmluvy označenej ako obytná miestnosť a to za účelom bývania žalovanej. Doba nájmu bola dojednaná na dobu určitú do 31.08.2020, pričom žalovaná sa zaviazala platiť dohodnuté nájomné. Z lustrácie v Sociálnej poisťovni žalovanej vyplýva okrem iného, že tá pracovala v období od 01.03.2020 do 03.04.2020 v spoločnosti Farma Babindol, s. r. o. a jej vymeriavací základ za tieto dva mesiace bol v rozsahu 137,83 do 613,21 eur. Žalovaná vo svojom písomnom podaní označenom ako „Čestné vyhlásenie“ ktoré zaslala súdu zo dňa 14.01.2022 uviedla, že bude platiť nájomné v plnej výške plus dlžobu za užívanie bytu, a to každý mesiac bez omeškania. Zo sumáru analýzy platieb za obdobie od 01.01.2021 do 13.01.2022 týkajúceho sa predmetnej nehnuteľnosti, ktorej užívateľom je žalovaná okrem iného vyplýva, že zostatok nedoplatku predstavuje sumu 2.477,51 eur. Z listinného dokladu zo dňa 29.07.2019 bolo zistené, že v zmysle všeobecne záväzného nariadenia mesta Levice č. 17 o prenájme mestských bytov mala spoločnosť SLUŽBYT s. r. o. uzavrieť so žalovanou nájomnú zmluvu na obytnú miestnosť, dvojgarsónku v S., I.. M.. Q. XX, X. R., Č.. U. XXX na dobu určitú do 31.08.2020, pričom spoločnú domácnosť s nájomcom mal tvoriť aj G. F., Q.. XX.XX.XXXX, ktorý je synom žalovanej. Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Levice zo dňa 18.01.2022 oznámil súdu, že žalovaná poberala prídavky na deti v r. 1998 až 2007, resp. poberala rodičovský príspevok od 01.03.2010 do 30.09.2012. Vo svojom písomnom podaní (čl. 51) žalovaná uviedla, že od minulého roka uhradila nájomné. Spoločnosť SLUŽBYT Levice s. r. o. písomným podaním zo dňa 11.02.2022 oznámila súdu, že celková pohľadávka voči žalovanej v súvislosti s užívaním bytu predstavuje sumu 2.466,09 eur a tvrdenie žalovanej, že od minulého roku má uhradené nájomné, nie je pravdivé. V ich evidencii vykazujú za mesiace 9/2021, 11/2021 a 12/2021 nedoplatok, pretože nebolo uhradené nájomné vo výške 391,07 eur. Tiež evidujú neuhradený nedoplatok z vyúčtovania za rok 2020 vo výške 600,57 eur, ktorý bol splatný k 30.06.2021. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie 01.01.2021 do 11.02.2022 tiež vyplýva, že žalovaná má nedoplatok vo výške 2.466,09 eur. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2020 do 30.11.2020 vyplýva, že žalovaná mala nedoplatok vo výške 1.480,52 eur. Podľa vyúčtovania nákladov za užívanie bytu a plnenia spojené s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2021 mala žalovaná nedoplatok vo výške 600,57 eur. Z listinných dokladov (čl. 66-70), ktoré boli vyhotovené v anglickom jazyku bolo zistené, že žalovaná poberala čistú mesačnú mzdu vo výške 191,96 libier, a to v mesiaci február, pričom v januári 2022 jej bola tiež vyplatená čistá mzda vo výške 102,38 libier. Okrem toho súd zistil, že syn žalovanej mal byť zapísaný na školskú dochádzku v Anglicku, pričom z potvrdenia o schopnosti pracovať žalovanej vyplýva, že od 08.02.2022 nebola práceschopná. Z výpisu z Obchodného vestníka bolo zistené, že na žalovanú nebol vyhlásený konkurz alebo oddĺženie.

5. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

6. Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

7. Podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

8. Podľa § 712 ods. 3 Občianskeho zákonníka, náhradným ubytovaním je byť s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

9. Podľa § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vysťahovať sa z bytu a byť vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

10. Podľa § 717 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zariadeniach určených na trvalé bývanie vzniká nájom obytnej miestnosti nájomnou zmluvou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom.

11. Podľa § 718 Občianskeho zákonníka, ak je nájomca povinný sa z obytnej miestnosti vysťahovať, stačí mu poskytnúť náhradné ubytovanie, pokiaľ nájomnou zmluvou nedohodli účastníci niečo iné.

12. Podľa Čl. 19 Ústavy Slovenskej republiky, každý má právo na zachovanie ľudskej dôstojnosti, osobnej cti, dobrej povesti a na ochranu mena. Každý má právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života. Každý má právo na ochranu pred neoprávneným zhromažďovaním, zverejňovaním alebo iným zneužívaním údajov o svojej osobe.

13. Podľa Čl. 41 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, manželstvo je jedinečný zväzok medzi mužom a ženou. Slovenská republika manželstvo všestranne chráni a napomáha jeho dobru. Manželstvo, rodičovstvo a rodina sú pod ochranou zákona. Zaručuje sa osobitná ochrana detí a mladistvých.

14. Nájom obytnej miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie je osobitným druhom nájmu a tento nájom upravuje Občiansky zákonník v ustanoveniach § 717 a § 718. V prípade povinnosti vysťahovať sa z týchto miestností priznáva zákon nájomcovi iba právo na náhradné ubytovanie, pokiaľ nie je dohodnuté inak, pričom na všetky ostatné otázky, t.j. najmä otázky vzniku, zmeny a zániku nájomného vzťahu, treba aplikovať ustanovenia o nájme bytu, pretože sú obsahom aj účelom im najbližšie a to s poukazom na ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka. Na zánik nájmu obytnej miestnosti v zariadení určenom na trvalé bývanie sa vzťahujú ustanovenia § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka. Žalobca si uplatňuje podanou žalobou nárok na súdnu ochranu ako vlastníka obytnej miestnosti, pretože žalovaná bez právneho dôvodu a neoprávnene, užíva obytnú miestnosť, ktorá je vlastníctvom žalobcu. Vzhľadom na skutočnosť, že tvrdené skutočnosti v podanej žalobe neboli žiadnym spôsobom zo strany žalovanej spochybnené, pričom nárok žalobcu, ktorým sa domáhal vypratania obytnej miestnosti tá nespochybnila čo do dôvodu považoval súd tvrdenia žalobcu ohľadom vypratania obytnej miestnosti za nesporné. Súd v sporovom konaní podľa Civilného sporového poriadku nevystupuje v postavení vyšetrovateľa, ktorý vykonáva zisťovanie skutkového stavu za strany sporu ale vystupuje ako arbiter, ktorý zistí skutkový stav len z komponentov ktoré dodali sporové strany. Preto sa súd nesnaží o poznanie materiálnej resp. objektívnej pravdy ale zisťuje skutkový stav v rozsahu procesnej aktivity sporových strán, pričom bez takejto aktivity súd v zisťovaní skutkového stavu nepokračuje a uzavrie proces zisťovania skutkového stavu s tým, že vec meritórne rozhodne.

15. Z uvedených dôvodov tak súd považoval za nesporné, že strany sporu platným spôsobom uzavreli zmluvu o nájme obytnej miestnosti na dobu určitú a nájomný pomer tak zanikol uplynutím doby. Z tohto dôvodu tak žalovanej zaniklo právo užívať takúto obytnú miestnosť, a to uplynutím dojednaného času, a preto bola povinná vysťahovať sa a odovzdať takúto obytnú miestnosť prenajímateľovi. Napriek tomu,

že žalovaná užíva túto miestnosť, tak po skončení nájmu nedošlo k obnoveniu nájmu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a z tohto dôvodu žalovaná užíva takúto nehnuteľnosť bez právneho dôvodu. Keďže žalobca je vlastníkom takejto obytnej miestnosti, pričom táto skutočnosť vyplýva z predložených listinných dôkazov a žalovaná ju nespochybnila, tak je aktívne legitimovaný ako vlastník na podanie takejto žaloby, a preto súd uložil žalovanej povinnosť túto obytnú miestnosť vypratať a odovzdať ju žalobcovi. Súd však zároveň skúmal dôvody hodné osobitného zreteľa u oboch strán sporu, ktoré by mohli vyústiť podmienenie vypratania nehnuteľnosti zabezpečením bytovej náhrady, a to formou náhradného ubytovania (napr. uznesenie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/8/2014 zo dňa 12.12.2018). Pri rozhodovaní o tom, či žalovanej možno priznať formu bytovej náhrady, je potrebné skúmať dôvody hodné osobitného zreteľa, pričom musia existovať závažné dôvody na strane toho, kto má byť vypratať. Ide napr. o rodinné pomery, sociálne pomery, dĺžku užívania bytu a pod., pričom sa musí prihliadať aj na subjekt, ktorý sa domáha vypratania nehnuteľnosti, a to predovšetkým na skutočnosť, či možno spravodlivo požadovať, aby sa primeraná ochrana jeho vlastníckeho práva takto podmienila poskytnutím náhradného bývania. Súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že u žalovanej sa vyskytli dôvody osobitného zreteľa pre poskytnutie náhradného ubytovania, pretože žalovaná poskytuje osobnú starostlivosť o maloleté dieťa, pričom existuje predpoklad, že bude mať pravidelný príjem z pracovnej činnosti, z ktorého môže uhrádzať platby za užívanie bytu. Okrem toho jej sociálna situácia je nepriaznivá a nemá inú možnosť riešiť svoju otázku bývania (žalovaná uviedla, že nemá nehnuteľnosť alebo užívacie právo k inej nehnuteľnosti a žalobca túto skutočnosť nespochybnil). Z uvedených dôvodov tak súd dospel k záveru, že sú splnené podmienky pre to, aby žalovanej bola poskytnutá bytová náhrada formou náhradného ubytovania, a to aj s poukazom na § 3 Občianskeho zákonníka s prihliadnutím na skutočnosť, že ide o obytnú miestnosť v ubytovni, ktorej vlastníkom je obec - žalobca, pričom tá v zmysle § 1 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. zákona o obecnom zriadení je okrem iného povinná starať sa aj o potreby jej obyvateľov (vrátane bytových potrieb). Preto súd vyhovel podanej žalobe a uložil povinnosť žalovanej vypratať takúto obytnú miestnosť ale za predpokladu, že jej bude poskytnuté náhradné ubytovanie, a to v lehote 30 dní od jeho poskytnutia.

16. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, pretože žalobca bol úspešný v súdnom konaní v celom rozsahu, a preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v 2 písomných vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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).

Podľa 365 ods. 1 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 procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ods. 3 citovaného ustanovenia odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 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.

Ak povinný (žalovaný) dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený (žalobca) môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a o zmene a doplnení ďalších zákonov v platnom znení - Exekučný poriadok).