

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 5C/66/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7817210375
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Janečková
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2018:7817210375.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Katarínou Janečkovou, v právnej veci žalobcu Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, so sídlom Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501, proti žalovanému v 1. rade L.D. T., nar. XX.XX.XXXX a v 2. rade U.D. T., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom Ž. XXX, XXX XX P., o vypratanie bytu takto

rozhodol:

I. Súd z a v ä z u j e žalovaných v 1. a 2. rade vypratať 2-izbový byt č. X, ktorý sa nachádza na prízemí F. Y. Č.. XX na Ž. H. Č.. XXX v P.Š. so s. č. XXX, na parcele KN-C č. XXXX/X v k.ú. P. a zapísanej na LV č. XXX, a to do 15.-tich dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd žalovaným n e p r i z n á v a bytovú náhradu.

III. Súd ďalej z a v ä z u j e žalovaných nahradiť žalobcovi spoločne a nerozdielne trovy tohto konania vo výške 100 % s tým, že o výške trov bude rozhodnuté osobitným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podanou žalobou žiadal, aby súd zaviazal žalovaných vystaňovať sa z bytu bez bytovej náhrady. Žalobu odôvodnil tým, že je správcom nehnuteľného majetku, ktorého vlastníkom je SR, a to 2-izbového bytu č. X, ktorý sa nachádza na prízemí F. Y. Č.. XX O. Ž. H. Č.. XXX X. P., F.Č.. XXX, na parcele č. XXXX/X v k.ú. P. a zapísanej na LV č. XXX.

2. Žalovaní sa stali spoločnými nájomcami predmetného bytu, a to po prechodnom nájmu smrti ich matky W. T.E.. Na základe tejto skutočnosti bola so žalovanými uzavretá aj Zmluva o nájme bytu č. XXXXXXXXXXX-X-XXX-K. zo dňa 27.07.2016.

3. V zmysle ustanovení občianskeho zákonníka ako aj Zmluvy o nájme bytu žalovaní boli povinní platiť žalobcovi nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu podľa predkladaného predpisu nájomného ako aj zaplatiť nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb. Neplnením si týchto povinností riadne a včas vznikol žalovaným nedoplatok, z ktorého časť už bola žalovaná na Okresnom súde Rožňava, v konaniach 5C/20/2016 a 12C/40/2017.

4. Z dôvodu, že žalovaní hrubo porušovali svoje povinnosti vyplývajúce im z nájmu bytu tým, že nezaplatili nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu dlhší čas ako 3 mesiace, žalobca ukončil nájomný vzťah so žalovanými výpoveďami z nájmu zo dňa 06.02.2017. Výpovedná lehota u žalovaného v 2. rade uplynula dňa 31.05.2017 a u žalovaného v 1. rade dňa 30.06.2017. Listom zo dňa 01.06.2017 vyzval žalovaných, aby dňa 04.07.2017 odovzdali predmetný byt, avšak žalovaní predmetný

byt odmietli odovzdať a naďalej ho užívajú bez právneho dôvodu, pričom za jeho užívanie neplatia riadne náhradu.

5. Žalovaní sa k žalobe žalobcu nevyjadrili. Napriek tomu, že riadne prevzali predvolanie na pojednávanie, bez ospravedlnenia sa nedostavili, a preto súd vo veci rozhodol v ich neprítomnosti.

6. Súd po vykonaní dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

Z výpisu z G. Č.. XXX X. M..Ú.. P. vyplýva, že vlastníkom parcely č. XXXX/X je Slovenská republika, v správe Železníc Slovenskej republiky, Bratislava

Zo Zmluvy o nájme bytu uzavretej medzi žalobcom a žalovanými dňa 27.07.2016 vyplýva, že účastníci uzavreli zmluvu o nájme predmetného bytu.

Žalobca vypovedal žalovaným nájomný pomer dňa 06.02.2017 v zmysle ust. § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu porušovania povinností vyplývajúcich z nájmu bytu tým, že žalovaní riadne a včas neplatili dojednané nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Žalovaní napriek výzve byt doposiaľ neodovzdali.

7. Súd z pripojeného spisu 4C/19/2018 zistil, že platobným rozkazom tunajšieho súdu zo dňa 24.04.2018 boli žalovaní zaviazaní zaplatiť žalobcovi 393,30 Eur s prísl. a nahradiť trovy tohto konania.

8. Platobným rozkazom zo dňa 01.06.2017, č.k. 5C/20/2017 - 30 žalovaní boli zaviazaní zaplatiť žalobcovi sumu 238,22 Eur s prísl. a nahradiť trovy tohto konania.

9. Rozsudkom zo dňa 20.11.2017, č.k. 12C/40/2017 - 32 boli žalovaní zaviazaní zaplatiť žalobcovi sumu 196,65 Eur s prísl. a nahradiť trovy tohto konania.

10. V zmysle ust. § 710 ods. 1 až 4 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

11. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

12. 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.

13. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

14. V zmysle ust. § 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.

15. V zmysle ust. § 711a ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

16. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj

mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.

17. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie.

18. V zmysle ust. § 712c ods. 1 až 3 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.

19. Ustanovenia osobitného zákona o zabezpečení bytovej náhrady a prístrešia platia primerane.

20. Nájomca, ktorý má byť vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

21. Súd na základe vykonaného dokazovania a na základe vyššie citovaných ustanovení žalobe žalobcu vyhovel a nariadil žalovaným predmetný byt vypratať bez bytovej náhrady. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobca uzavrel so žalovanými nájomný pomer ohľadom užívania predmetného bytu. Žalovaní si neplnili svoje povinnosti z uzavretej zmluvy keď riadne a včas neplatili nájomné a úhrady za užívanie bytu, o čom svedčia pripojené spisy. Na základe toho žalobca doručil žalovaným výpoveď z nájmu predmetného bytu, napriek výzve však byť doposiaľ nevypratali. Po uplynutí výpovednej lehoty preto byt užívajú bez právneho dôvodu, a preto súd povinný byť vypratať.

22. Súd žalovaným nepridelil bytovú náhradu, pretože žalovaní napriek tomu, že im bola žaloba ako aj poučenie a predvolania na pojednávania riadne doručené, nepreukázali, že by boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov a že by sa starali o maloleté dieťa. Z týchto dôvodov im bytová náhrada nepatrí.

23. Výrok o trovách konania sa opiera o ust. § 255 ods. 1 CSP a žalovaných zaviazal nahradiť žalobcovi trovy tohto konania, pretože žalobca mal v konaní plný úspech.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Košiciach do 15 dní od jeho doručenia v 3 vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa má popri všeobecných záležitostiach /§ 127 ods. 1 CSP/ uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 389 ods. 1, 2

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené /§ 389 ods. 1, písm. c)/,

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia /§ 370 ods. 1 CMP/.