

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 16C/59/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4318203133
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Muziková
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2018:4318203133.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice sudkyňou JUDr. Tatianou Muzikovou, v spore žalobcu: Mesto Levice, IČO: 00 307 203, Nám. Hrdinov 1, 934 31 Levice, zast.: Ing. Viliam Rybár, nar. 02.10.1957, Javorová 3114/46, 934 01 Levice, proti žalovanému: S. Z.X., R.. XX.XX.XXXX, Q. A. XX/A/X, XXX XX Q., o vypratanie nehnuteľnosti

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý vypratať byt č. XX /. - garsónka, ktorý sa nachádza na prízemí obytného domu so súpisným číslom XXXX R. B. Q. A. C. Q. C. XX, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. X vedenom Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Levice a odovzdať tento byt žalobcovi a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má právo na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca v návrhu zo dňa 27.07.2018 žiadal prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu súd, aby uložil žalovanému vypratať byt č. XX /. - garsónka, ktorý sa nachádza na prízemí obytného domu so súpisným číslom XXXX na ulici Q. A. C. Q. vo C. XX, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. X vedenom Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Levice a odovzdať tento byt žalobcovi a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Uviedol, že žalobca je výlučným vlastníkom obytného domu so súpisným číslom XXXX R. B. Q. A. C. Q., ktorý je postavený na pozemku parcelné číslo: XXXXX/XX, výmera v m²: 343, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a je evidovaný na liste vlastníctva č. X vedenom Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Levice (ďalej len „Obytný dom“). V Obytnom dome na ulici Q. A. C. Q. sa vo vchode 40 nachádza na prízemí byt č. XX/A/X- Z. (ďalej len „Byt“). Žalobca je na základe udeleného splnomocnenia zastúpený konateľom spoločnosti SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o. so sídlom Poľná 8,934 03 Levice, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 1142/N (ďalej len „Správca“), ktorej predmetom činnosti (podnikania) je okrem iného aj správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností. Správca vykonáva pre Žalobcu správu obytného domu. Žalovaný je fyzická osoba, ktorá uzatvorila so Žalobcom zastúpeným Správcom Nájomnú zmluvu č. XXXX/XXXXs, XXXXX/XXXXz zo dňa 01.08.2014 (ďalej len „Nájomná zmluva“), na základe ktorej Žalobca prenechal Žalovanému Byt do užívania na dobu určitú do 31.07.2015. Žalovaný napriek uplynutiu doby nájmu Bytu a povinnosti odovzdať Byt po skončení nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy Žalobcovi, do dnešného dňa Byt nevypratol a naďalej ho bez právneho dôvodu užíva, čím sa na úkor Žalobcu bezdôvodne obohacuje. Žalovaný nemá nárok na bytovú náhradu. Zároveň si uplatnil aj náhradu trov konania.

2. Následne súd doručil žalovanému žalobu spolu s prílohami a vyzval žalovaného uznesením 16C/59/2018-15 zo dňa 01.08.2018 na vyjadrenie sa k žalobe, písomnosť - uznesenie na vyjadrenie,

žaloba spolu s prílohami bola žalovanému doručená dňa 07.08.2018, pričom žalovaný sa k žalobe a jej prílohám nevyjadril a uplatňovaný nárok nijako nerozporoval ani nepoprel.

3. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 02.11.2018, ktorého sa zúčastnil splnomocnený zástupca žalobcu ako aj žalovaný. Súd podľa § 180 CSP rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalobcu, ktorého neúčast' na pojednávaní ospravedlnil splnomocnený zástupca žalobcu, ktorý súhlasil s prejednaním veci bez jeho prítomnosti.

4. Splnomocnený zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že so žalovaným bola uzatvorená nájomná zmluva na základe rozhodnutia primátora Mesta Levice na dobu určitú do 31.07.2015, nakoľko žalovaný počas platnosti nájomnej zmluvy si neplnil povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy v zmysle všeobecného záväzného nariadenia mesta so žalovaným nebola obnovená nájomná zmluva, nakoľko tieto byty boli postavené zo štátneho fondu rozvoja bývania zásady hospodárenia s takýmto majetkom neumožňujú užívanie bytov bez platnej nájomnej zmluvy. Nakoľko však žalovaný garsónku neodovzdal boli nútení obrátiť sa na Okresný súd Levice, aby vo veci rozhodol.

5. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že si je vedomí, že nájomné neplatil, pánovi Rybárovi však sľúbil, že bude splácať dlh a nájomné po 100 eur mesačne, má tri školopovinné deti, platí po 100 eur mesačne, z toho nájom je 55 eur a ostatné dáva na dlh. Sľúbil, že bude platiť naďalej, nakoľko nemá kam ísť. Nájom začal platiť od augusta 2018, bude sa snažiť platiť čím viac, čaká na rozhodnutie od Sociálnej poisťovne ohľadom sirotského. K obnove nájomnej zmluvy nedošlo.

6. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový a právny stav :

7. Žalobca - Mesto Levice uzatvoril dňa 01.08.2014 nájomnú zmluvu ako prenajímateľ a to so žalovaným - nájomcom, ktorej predmetom nájmu bol - byt č. XX / . - garsónka, ktorý sa nachádza na prízemí obytného domu so súpisným číslom XXXX na ulici Q. A. C. Q. vo vchode XX, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. X vedenom Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Levice, ktorého vlastníkom je prenajímateľ - teda Mesto Levice. Podľa článku 4. prenajímateľ prenechal nájomcovi byt do užívania na dobu určitú, do 31.07.2015. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že nájomný vzťah bol uzatvorený na dobu určitú, od 01.08.2018 do 31.07.2015 tak žalovaný predmetný byt užíva bez právneho dôvodu, pričom bolo v konaní preukázané, že nájomný vzťah ďalej netrvá, nakoľko k obnoveniu nájomnej zmluvy nedošlo.

8. Podľa článku 4. (Doba nájmu) bod 4. 1 Nájomnej zmluvy, prenajímateľ (Žalobca) prenajíma Byt Nájomcovi (Žalovanému) na dobu určitú od 1.8.2014 do 31.7.2015 (ďalej len „Doba nájmu“).

9. Podľa článku 7. (Zánik nájmu Bytu) bod 7. 1 odsek 7. 1 . 1 Nájomnej zmluvy, nájom Bytu zaniká uplynutím Doby nájmu, ak nedošlo k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy na Byt.

10. Podľa článku 7. (Zánik nájmu Bytu) bod 7.3 prvá veta Nájomnej zmluvy, k termínu skončenia nájmu je Nájomca (Žalovaný) povinný Byt uvoľniť a odovzdať ho Správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody.

11. Podľa článku 7. (Zánik nájmu Bytu) bod 7.4 Nájomnej zmluvy, nájomca (Žalovaný) po skončení nájmu Bytu nemá nárok na poskytnutie náhradného ubytovania alebo inej bytovej náhrady.

12. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

13. 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.

14. Podľa § 712 a ods. 9 Občianskeho zákonníka, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

15. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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. Na základe vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žaloba bola podaná dôvodne. Medzi žalobcom a žalovaným bola uzatvorená nájomná zmluva a to dňa 01.08.2014, ktorej predmetom bol nájom - bytu č. XX / . - Z.Ó., ktorý sa nachádza na prízemí obytného domu so súpisným číslom XXXX na ulici Q. A. C. Q. vo vchode 40, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. X vedenom Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Levice. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú do 31.07.2015. Nájomný vzťah tak uplynutím doby, teda dňom 31.07.2015 zanikol a od 01.08.2015 žalovaný predmetný byt užíva bez právneho dôvodu a teda je povinný vlastníkovi bytu, teda žalobcovi predmetný byt vypratať a tento teda aj odovzdať v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a to bez priznania nároku na bytovú náhradu, keďže nájomný vzťah bol dojednaný len na dobu určitú, teda zanikol uplynutím času, dňom 31.07.2015, keď podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka v danom prípade nájomca nemá nárok na bytovú náhradu. Súd priznal žalovaného dlhšiu lehotu ako trojdňovú na vypratanie, nakoľko lehota 30 dní je primeraná.

17. Nakoľko mal žalobca vo veci úspech v plnom rozsahu, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu, pričom o konkrétnej výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku súdnym úradníkom.

18. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nemožno podať odvolanie, nakoľko strany sporu sa práva na podanie odvolania výslovne po vyhlásení rozsudku vzdali.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.

V Leviciach, dňa 02.11.2018