

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 8C/80/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5318202929
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lýdia Stehurová
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2019:5318202929.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou Mgr. Lýdiou Stehurovou v právnej veci žalobcu: Dombyt Čadca, U Kyzka 751, 022 04 Čadca, IČO: 35 658 312, právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Peter Strapáč, PhD., s.r.o., so sídlom 17. novembra 3215, 022 01 Čadca, IČO: 50 473 522 proti žalovaným: 1/ Y. X., O.. X.X.XXXX, D. XXX/X, XXX XX Č. R. X/ M. F., O.. XX.X.XXXX, V. D. XXX/BX, XXX XX Č., Z.Č.. V. U. Č. o vypratanie bytu takto

rozhodol:

I. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sú povinní vypratať byt č. V., nachádzajúci sa v bytovom dome č. XXX, postavenom na parcele registra „C“ č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1694 m², zapísaný na LV č. XXXXX, kat. úz. Č., v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovaným v rade 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku, v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 22.10.2018, doručenu súdu elektronicky dňa 23.10.2018, domáhal voči žalovaným uloženia povinnosti vypratať byt č. V. v bytovom dome súp. č. XXX, zapísaný na LV č. XXXXX, vedenom Okresným úradom Čadca, odborom katastrálnym, pre okres Č., obec Č., katastrálne územie Č., žiadal zároveň náhradu trov sporového konania. V rámci skutkových tvrdení uviedol, že žalovaní sú užívateľmi uvedeného bytu na základe zmluvy o nájme bytu uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanými dňa 14.11.2014. Zmluva bola uzavretá však len na dobu určitú, do 30.11.2015, s právom nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu na dobu určitú pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v § 711 Občianskeho zákonníka. Žalobca svoju aktívnu legitimáciu odvodzuje od zriaďovacej listiny zo dňa 8.2.2008 a zmluvy o zverení majetku U. Č. do správy žalobcu ako príspevkovej organizácie U. Č.. Žalovaní v súčasnosti obývajú uvedený byt bez právneho dôvodu. Aj napriek tomu sú povinní uhrádzať obvyklé nájomné a platby za služby súvisiace s bývaním. Túto povinnosť si neplnili, obvyklé nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu neuhradili, čo viedlo k naakumulovaniu nedoplatkov vo výške 958,30 € za obdobie od mesiaca marec - október 2018. Žalobca prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní poukázal na to, že žalovaní neuhradili uvedené nájomné ani platby spojené s užívaním bytu ani za mesiace november 2018 až doposiaľ. Vo vzťahu k uvedenému poukázal na prebiehajúce konania vedené na Okresnom súde Čadca pod sp. zn. 16C/78/2018 a 12C/3/2019, v ktorých bol už vydaný platobný rozkaz, ktorým súd uložil žalovaným povinnosť uhradiť z už uvedeného titulu žalobcovi nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od marca 2018 doposiaľ. Poukázal tiež nato, že nakoľko sa nie je možné so žalovanými dohodnúť, žalobca bol nútený podať aj návrh na vykonanie exekúcie. Na svojej žalobe v celom rozsahu zotrval. K žalobe pripojil zriaďovaciu listinu, dodatok č. 1 k zriaďovacej listine, zmluvu o zverení majetku U. Č., zmluvu o nájme bytu, zálohový predpis na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov a stav konta.

2. Žalovaní v rade 1/a 2/, ktorým bola žaloba účinne doručená do vlastných rúk, žalovanému v rade 1/ dňa 7.12.2018 a žalovanej v rade 2/ dňa 25.1.2019, sa k žalobe nevyjadrili, v spore zostali nečinní.

3. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, na ktoré strany sporu riadne predvolal. U žalovanej v rade 2/ doručoval predvolanie na termín pojednávania aj na adresu aktuálne evidovaného trvalého pobytu, a to na adresu U. Č.. Žalovaná v rade 2/ si zásielku neprevzala v odbernej lehote. Žalovaný v rade 1/ zásielku prevzal do vlastných rúk. U oboch bola zachovaná lehota na prípravu pojednávania. Súd v súlade s § 178 ods. 2 a § 180 CSP vec prejednal i v ich neprítomnosti. Na pojednávaní vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, z ktorých mal zistený nasledovný skutkový a právny stav veci:

4. Z predloženej zriaďovacej listiny zo dňa 8.2.2008 čl. 6 vyplýva, že táto je záväzným dokumentom, ktorý vymedzuje postavenie a činnosti príspevkovej organizácie Y. Č.. Nadobúda účinnosť dňom 8.2.2008 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Č. č. 5/2008 zo dňa 8.2.2008. Predmetom činnosti príspevkovej organizácie - žalobcu v zmysle bodu 3 zriaďovacej listiny je okrem iného aj vykonávanie správy hnutelného a nehnuteľného majetku zvereneného do správy organizácie zriaďovateľom - U. Č. a inými právnickými a fyzickými osobami na základe zmluvy o výkone správy, ale aj vykonávanie predpisu a vyúčtovanie nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, vykonávanie správy hnutelného a nehnuteľného majetku zvereneného do správy organizácie zriaďovateľom - U. Č., inými právnickými a fyzickými osobami na základe zmluvy o výkone správy, vykonávanie predpisu a vyúčtovanie nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, uzatváranie a vypovedania nájomných zmlúv s predchádzajúcim súhlasom primátora mesta a iné. Z dodatku č. 1 zo dňa 9.7.2009 na čl. 7 vyplýva, že U. Č. ako zriaďovateľ príspevkovej organizácie Y. Č. (žalobcu) zmenil údaje o sídle uvedenej organizácie. Nový údaj znie sídlo: H. M. Č. XXX, XXX XX Č..

5. Zmluvou o zverení majetku U. Č. zo dňa 31.5.2011 U. Č. v postavení výlučného vlastníka v rámci článku 1 - predmetu zmluvy zveril majetok uvedený v článku 1 odsek 1 zmluvy do správy správcovi - žalobcovi, ktorý je v zmysle článku 2 odsek 1 oprávnený zvereny majetok držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti, brať úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom U. Č., a to najmä uzatvárať nájomné zmluvy, určovať predpis nájomného, stanovovať zálohové platby, sledovať úhrady, vymáhať pohľadávky a podobne. V zmysle bodu 3 článku 2 je povinný používať všetky právne prostriedky na ochranu zvereneného majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov.

6. Zo zmluvy o nájme bytu zo dňa 14.11.2014 čl. 10 vyplýva, že žalobca v postavení prenajímateľa uzavrel so žalovaným v rade 1/ a jeho družkou - žalovanou v rade 2/ nájomnú zmluvu. Podľa bodu 1. predmetom nájmu je byt č. V., byt kategórie 1, nachádzajúci sa v bytovom dome v Č., na ulici D., F. Č.. XXX. Podľa bodu 3, upravujúceho vznik nájmu, nájom vzniká dňom 13.11.2014, nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.11.2015, s právom nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu na dobu určitú, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a § 711 Občianskeho zákonníka.

7. Zo zálohového predpisu na výpočet úhrady za používanie bytu čl. 12 vyplýva, že mesačná záloha za užívanie uvedeného bytu predstavuje 196,63 €. Zo stavu konta zo dňa 18.10.2018 na čl. 13 vyplýva, že nedoplatok žalovaných predstavuje k uvedenému dňu 958,30 €.

8. Z aktuálneho čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX, kat. úz. Č., ktorý súd obstaral v súlade s § 185 ods. 2 CSP, mal súd zistené, že byt č. X, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. XXX, postavenom na parcele XXXX/XX, zapísaný na LV č. XXXXX, kat. úz. Č., je vo vlastníctve U. Č., O. F. XX, XXX XX Č. (v správe Y. Č., H. M. XXX, Č., C.: XX XXX XXX).

9. Podľa § 137a CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

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.

10. Žalobca je v zmysle § 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka oprávnený spravovať sporný byt - predmet vypratania, nachádzajúci sa preukázateľne vo vlastníctve U. Č., teda má aj právo na ochranu proti neoprávneným zásahom do predmetu vlastníctva.

11. Žalovaní v rade 1/ a 2/ do vlastníckeho práva a samotného práva žalobcu zasahovali na základe platného právneho titulu v čase od 14.11.2014 až do 30.11.2015, kedy mali platne uzavretú nájomnú zmluvu. Na základe nej a v nadväznosti na § 123 Občianskeho zákonníka vlastník, v danom prípade U. Č., v zastúpení žalobcu, žalovaným ako nájomcom postúpil časť vlastníckych práv a v rámci nich aj právo vec držať a užívať. Tieto práva však postúpil len na dobu určitú, do 30.11.2015. Po tomto dátume žalovaní užívajú predmet sporu bez právneho dôvodu. Neprávom zasahujú do predmetu vlastníckeho práva U. Č. a do predmetu správy žalobcu ako oprávneného držiteľa podľa § 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tomu, že žalovaní sa k žalobe nevyjadrili, skutkové tvrdenia v žalobe produkované, ale ani listinné dôkazy k žalobe pripojené, žiadnym spôsobom nevyvrátili, nespochybnili, účinne nepopreli, súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a uložil žalovaným, aby vydali predmet, ktorý neprávom zadržávajú, nakoľko ide o nehnuteľnosť, aby vypratali byt, ktorý neprávom zadržávajú.

12. O trovách tohto sporu rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP, keď rozhodol najskôr o nároku na ich náhradu podľa úspechu v spore. V danom prípade súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, žalobcovi vzniklo preto voči neúspešným žalovaným právo na náhradu trov tohto sporového konania, a to v rozsahu 100 %. O výške tejto náhrady súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku, v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže odvolanie podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, a to v lehote 15 dní od jeho doručenia, písomne, na Okresnom súde Čadca.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, podpis) 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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať 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.

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 nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 125 ods. 3 CSP podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podania urobil.