

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 13C/14/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4219201196
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Aradská
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2020:4219201196.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno sudkyňou JUDr. Dagmar Aradskou v spore žalobcu: Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Nábřežie za hydrocentrálou 4, Nitra, IČO: 36 550 949, v konaní zastúpený spoločnosťou Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., Mickiewiczova 2, Bratislava, IČO: 35 951 087 proti žalovaným: 1/ Z. Z., nar. XX.X.XXXX, 2/ S. Z., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom M.. Z. X, H., o vypratanie bytu

rozhodol:

Žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade sú povinní vypratať šesťizbový byt nachádzajúci sa v rodinnom dome so súpisným číslom XXXX na parcele č. XXXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXXX pre k.ú. H. do 30.9.2020.

Žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade sú povinní zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne 100 % náhradu trov konania do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia o výške náhrady trov konania, o ktorej súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 27.3.2019 sa žalobca domáhal, aby obom žalovaným bola uložená povinnosť vypratať šesťizbový byt nachádzajúci sa v rodinnom dome so súp.č. XXXX na parcele č. XXXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXXX pre k.ú. H.. Uplatnený nárok žalobca odôvodnil tým, že jeho právny predchodca ako prenajímateľ dňa 20.4.1999 uzavrel s oboma žalovanými Nájomnú zmluvu o nájme bytu, predmetom ktorej bolo prenechanie uvedeného bytu žalovaným ako nájomcom. Žalobca žalovaným faktúrami špecifikovanými v žalobe mesačne fakturoval nájomné po 164,01 eur za mesiace júl 2017 až november 2018, z ktorých neuhradená suma predstavuje sumu vo výške 2.688,17 eur. Napriek výzve zo 14.6.2018 žalovaní dlžnú sumu neuhradili, a preto žalobca dňa 13.11.2018 nájomnú zmluvu vypovedal z dôvodu neuhradenia nájomného za čas dlhší ako tri mesiace podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ.

Žalobca za dôkaz označil Nájomnú zmluvu, faktúry, potvrdenie o čiastočnej úhrade z 28.9.2017, poslednú výzvu z 14.6.2018, vypoveď nájmu s doručenkami.

2. Žalovaní sa k žalobe doručenej im obom dňa 20.5.2019 nevyjadrili v určenej lehote.

3. Súd vytýčil v spore pojednávanie na 3.10.2019, ktoré bolo na žiadosť žalobcu odročené na 7.11.2019 za účelom mimosúdneho doriešenia predmetu sporu. Aj pojednávanie vytýčené na 7.11.2019 bolo na žiadosť žalobcu odročené na 9.1.2020 a aj toto pojednávanie bolo na žiadosť žalobcu odročené na 23.4.2020, pričom súd súčasne upozornil právneho zástupcu žalobcu, že na jednostranné žiadosti o odročenie pojednávania nebude prihliadať, najmä keď mu nič nebráni zobrať žalobu späť a podľa okolností na strane žalovaných prípadne podať novú žalobu. Z dôvodu eliminácie šírenia vírusu COVID

19 súd zrušil termín pojednávania 23.4.2020 a nový termín vytýčil na 2.6.2020, ktorý termín z dôvodu kolízie pojednávani právneho zástupcu žalobcu odročil na 28.5.2020.

4. Žalovaný 1/ v podaní doručenom súdu 26.5.2020 nepoprel, že za nájom neplatil z dôvodu finančnej tiesne, avšak už majú uhradené všetky nedoplatky. O uvedenú nehnuteľnosť sa stará 30 rokov, na jej obnovu investoval množstvo finančných prostriedkov. Budova od začiatku prenajímania vykazuje značné poškodenie. Súčasne požiadal o uzatvorenie novej zmluvy o nájme s ubezpečením, že taká situácia sa už v budúcnosti nezopakuje. Súčasne požiadal o pridelenie náhradného bytu z dôvodu, že nemajú kde s manželkou ubytovať. K podaniu pripojil foto prasknutých stien.

5. Súd otvoril vo veci pojednávanie dňa 28.5.2020, na ktorom žalobca zotrval na podanej žalobe. Žalovaný 1/ nepoprel, že nevedeli platiť záväzky a v dome Okál, v ktorom sa nachádza iba ich byt, bývali 32 rokov. V súčasnosti tam bývajú oni dvaja s manželkou a dcérou.

Žalovaná 2/ uviedla, že čo vedeli zaplatili. Chceli by zostať v byte.

6. Súd v súlade s § 181 ods. 2 CSP určil, že medzi stranami nie je sporné, že nájomný vzťah žalovaných k bytu v nehnuteľnosti žalobcu skončil výpoveďou z dôvodu neplatenia nájomného. Súčasne súd prítomným oznámil, že uplatnený nárok žalobcu sa javí byť dôvodným, a že vykoná dokazovanie listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah súdneho spisu.

7. Na pojednávaní konanom dňa 22.9.2020 žalovaný 1/ súdu oznámil, že na základe nájomnej zmluvy majú od 1.9.2020 prenajatý byt v H.. Predmetný byt žalobcu potrebujú ešte poupratovať a odovzdať kľúče. Chceli by to stihnúť do konca septembra.

8. Podľa § 688 Občianskeho zákonníka (OZ) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, 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.

Podľa § 710 ods. 3 OZ 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.

Podľa § 712a ods. 3 OZ 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.

Podľa § 123 OZ Vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 OZ 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.

9. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobca je vlastníkom stavby so súp. č. XXXX na parcele č. XXXX evidovanej ako OKAL, ktorá je podľa LV č. XXXXX pre k.ú. H. naďalej vo výlučnom vlastníctve žalobcu, aj po právoplatnom skončení konania tunajšieho súdu sp. zn. 6C/159/2012.

Západoslovenské vodárne a kanalizácie, š.p., odšt. závod Komárno ako prenajímateľ a obaja žalovaní ako nájomca uzavreli 20.4.1999 Zmluvu o nájme bytu, ktorá bola pokračovaním nájmu od 20.2.1989,

ktorý zanikol ukončením pracovného pomeru dňa 19.4.1999. Podľa uvedenej zmluvy, prenajímateľ prenechal za odplatu nájomníkovi šesťizbový byt o ploche 118,84 m² nachádzajúci sa v rodinnom dome Q. XX v H., ktorý bol majetkom štátu, v správe prenajímateľa. Nájomca bol so stavom bytu oboznámený, išlo o pokračovanie nájmu služobného bytu. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú.

Podľa výpisu z obchodného registra žalobcu, tento je od 16.3.2006 právnym nástupcom štátneho podniku Západoslovenské vodárne a kanalizácie na základe rozhodnutia č. 801 o privatizácii vydaným Ministerstvom pre správu a privatizáciu národného majetku SR pod spis. č. KM-429/2002 dňa 28.3.2002.

Žalobca žalovanému 1/ faktúrami špecifikovanými v žalobe fakturoval mesačne nájomné po 164,01 eur, a to za mesiace júl 2017 až november 2018. Z takto vyfakturovaných súm v úhrnej výške 2.788,17 eur (17 x 164,01 eur), bola uhradená suma vo výške 100 eur dňa 28.9.2017, v dôsledku čoho neuhradená suma nájomného predstavovala sumu vo výške 2.688,17 eur.

Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu podaním z 14.6.2018 vyzýval žalovaného 1/ na úhradu dlžného nájomného za obdobie od júla 2017 do marca 2018 vo výške 1.377,99 eur, po započítaní úhrady žalovaných vo výške 100 eur a pripočítaní poplatku za upomienku vo výške 1,90 eur.

Výpoveďou z 13.11.2018 žalobca, prostredníctvom svojho na to splnomocneného právneho zástupcu, vypovedal obom žalovaným nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ, z dôvodu, že žalovaní z mesačne fakturovaného nájomného po 164,01 eur za obdobie júl 2017 až september 2018 neuhradili sumu 2.360,15 eur. Teda dôvodom výpovede podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ bola skutočnosť, že žalovaní od júla 2017 za čas dlhší ako tri mesiace neplatia nájomné. Uvedenú výpoveď si každý zo žalovaných prevzal dňa 19.11.2018 (č.l. 32, 35 súdneho spisu), a tak nájomný pomer oboch žalovaných zanikol uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty podľa § 710 ods. 3 OZ uplynutím dňa 28.2.2019.

10. Obsah vlastníckeho práva je vyjadrený priamo v ustanovení § 123 OZ, v zmysle ktorého je vlastník v medziach zákona oprávnený vec držať (ius possidenti), vec užívať (ius utendi), požívať jej plody a úžitky (ius fruendi) a s vecou nakladať (ius disponendi). Po skončení nájmu uplynutím výpovednej lehoty vznikla žalovaným povinnosť predmetný byt vypratať a odovzdať žalobcovi. Pokiaľ žalovaní tak nespravili a neumožnili žalobcovi predmet svojho vlastníctva ovládať, byt naďalej užívajú, avšak už bez právneho dôvodu (od 1.3.2019), žalobca sa oprávnené domáha vypratania predmetného bytu vlastníckou žalobou podľa § 126 ods. 1 OZ.

S poukazom na uvedené súd žalobe na vypratanie predmetného bytu vyhovel, pričom dospel k záveru, že vyhovenie vindikačnej vlastníckej žalobe žalobcu nie je v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ, keďže podľa platnej právnej úpravy obsiahnutej v § 712a ods. 3 OZ, žalovaným nielenže nevznikol nárok na bytovú náhradu, ale im nevznikol nárok ani len na náhradné ubytovanie, keď do vyhlásenia dokazovania za skončené netvrdili a nepreukázali, že sú v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov a nevznikol im nárok ani na prístrešie, keď netvrdili a nepreukázali, že v ich prípade ide o dôvod hodný osobitného zreteľa. Z uvedených dôvodov súd žalovaným, ktorým bol nájom bytu vypovedaný z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, nepriznal právo ani na náhradné ubytovanie a ani na prístrešie.

11. Súd o náhrade trov konania rozhodol s poukazom na § 262 ods. 1 CSP podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní procesne úspešnému žalobcovi vo veci samej priznal 100% náhradu trov konania.

12. Lehotu na plnenie súd žalovaným určil v súlade s § 232 ods. 3 CSP, pričom zohľadnil skutočnosť, že žalovaní sú pripravení vypratany byt odovzdať žalobcovi do konca septembra 2020.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné, keď strany sporu sa po vyhlásení rozsudku vzdali práva na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného právneho predpisu.