

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 5C/2/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8219200118
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Rebej
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2020:8219200118.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom Mgr. Marekom Rebejom v spore žalobcu: Mesto Bardejov, so sídlom Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov, IČO: 00 321 842, právne zastúpený: JUDr. Jozef Stašák, advokát so sídlom Andraščíkova 3, 085 01 Bardejov proti žalovaným: X./I. V. Š., N.. XX.XX.XXXX, A. W.T. XXX, XXX XX A. X./I. Q. Š., N.. XX.XX.XXXX, A. W. XXX, XXX XX A., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í vypratať a vypratý byt č. XXX nachádzajúci sa na prvom podlaží ul. W. XXXX/XXX M. A., pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC o celkovej výmere 63,12 m² odovzdať žalobcovi do 30.09.2020.

II. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 22.01.2019 žiadal, aby súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť vypratať a vypratý odovzdať žalobcovi byt č. 100 nachádzajúci sa na prvom podlaží ul. W. XXX M. A., pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC o celkovej výmere 63,12 m², do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň si žalobca uplatnil náhradu trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je vlastníkom bytu na prvom podlaží bytového domu na ul. W. Č.. XXX M. A.. Oznámením zo dňa 26.10.2007 prideliť Mesto Bardejov byt na ul. W.C. XXX žalovaným v 1. a 2. rade do nájmu. Správca mestských bytov BARDBYT s.r.o., Moyzesová 7, Bardejov uzavrel so žalovanými nájomnú zmluvu zo dňa 30.08.2016 na dobu určitú do 31.12.2016. Nájomcom nevzniklo právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy z dôvodu neplnenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve. Nájomný vzťah skončil 31.12.2016 uplynutím dohodnutej doby nájmu. Žalovaní v byte bývajú do dnešného dňa, na výzvy na odovzдание a vypratanie bytu nereagujú. Žalovaní užívajú bez právneho vzťahu byt, nachádzajúci sa na ul. W. XXX, M. A., pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC o celkovej ploche 63,12 m². Keďže nájom predmetného bytu skončil uplynutím doby 31.12.2016, žalovaných písomne vyzvali na vypratanie bytu. Žalovaní na výzvu nereagovali a z bytu sa doposiaľ nevysťahovali.

2. Žalovaní v 1. a 2. rade vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe, doručenom súdu dňa 22.02.2019, uviedli, že plne uznávajú dlh voči žalobcovi, ktorý im vznikol z dôvodu neplnenia podmienok stanovených v nájomnej zmluve. Dlžba voči spoločnosti Bardbyt, s.r.o., Bardejov je pohľadávka bez príslušenstva k 31.01.2019 a činí sumu 9.840,03 Eur. Tento dlh sa zaviazali uhradiť v pravidelných mesačných splátkach minimálne po 50,- Eur od 02/2019, splatné vždy k 28. dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Mesačné platby za služby spojené s užívaním bytu budú pravidelne splácať. Ako závdavok uhradili spoločnosti Bardbyt Bardejov sumu 300,- Eur a konateľ spoločnosti s nimi uzavrel dohodu.

3. Podaním, doručeným súdu dňa 14.03.2019, navrhol žalobca konanie vo veci prerušiť podľa § 163 ods. 1 C.s.p. s tým, aby žalovaní v 1. a 2. rade mali možnosť svoj dlh splácať v zmysle účastníkmi uzavretej Dohody o uznaní dlhu zo dňa 18.02.2019. Obaja žalovaní podaním doručeným súdu dňa 25.03.2019 oznámili, že súhlasia s prerušením konania.

4. Uznesením Okresného súdu Bardejov zo dňa 12.04.2019 č.k. 5C/2/2019-36 bolo postupom podľa § 163 ods. 1, 2 C.s.p. konanie vo veci prerušené, pričom predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňom 08.05.2019.

5. Uznesením Okresného súdu Bardejov zo dňa 12.11.2019 č.k. 5C/2/2016-44 súd rozhodol o pokračovaní v konaní a to na návrh žalobcu listom doručeným súdu dňa 04.11.2019, keďže dlh žalovaných za plnenia spojené s užívaním bytu sa nezmenšil.

6. Súd vo veci nariadil viaceré pojednávanie. Na pojednávanie nariadené na deň 07.07.2020 riadne a včas predvolal právneho zástupcu žalobcu a žalovanú v 1. rade (pričom títo termín pojednávania vzali na vedomie na predchádzajúcom pojednávaní), pričom títo sa dostavili na pojednávanie. U žalovaného v 2. rade doručenie predvolania sa predpokladá fikciou doručenia v zmysle § 111 ods. 3 C.s.p. dňom 04.06.2020, pričom žalovaný v 2. rade sa na pojednávanie nedostavil a svoju neúčast' neospravedlnil. Keďže boli splnené procesné podmienky na prejednanie veci v neprítomnosti žalovaného v 2. rade, súd vec prejednal a rozhodol v jeho neprítomnosti.

7. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní konanom dňa 13.12.2019 uviedol, že žalovaní na svoj dlh doposiaľ neuhradili žiadnu sumu. Ich dlh sa dokonca zvýšil a predstavuje sumu 10.000,- Eur. Na pojednávaní konanom dňa 05.05.2020 poukázal na skutočnosť, že v decembri 2018 bol nedoplatok 9.714,- Eur a v apríli 2020 bol nedoplatok vo výške 10.559,82 Eur. Konanie bolo prerušené za účelom poskytnúť žalovaným dostatok priestoru, aby začali plniť svoje záväzky ohľadne nájomného, avšak ako vyplýva z prehľadu úhrad, došlo len k navýšeniu nedoplatkov. Na pojednávaní konanom dňa 07.07.2020 uviedol, že žalovaná v 1. rade nesplnila svoj sľub daný na predchádzajúcom pojednávaní, keďže vykonala iba jednu mesačnú platbu za byt a celkový dlh sa tým zvýšil na 10.600,- Eur. Žalovaní už 5 rokov užívajú byt bez právneho titulu, pričom už dva roky prebieha súdne pojednávanie. Poukázal ďalej na to, že žalovaná na poslednom pojednávaní uviedla, že ak dlh na nájomnom neuhradí, sama byt vypratať. V rámci komunikácie so žalovanou v 1. rade pred pojednávaním navrhoval, aby došlo k uzavretiu zmluvy, v ktorom sa žalovaní zaviazu vypratať byt do 30.09.2020 s tým, že ak začnú riadne uhrádzať nájomné za byt, žalobca nepristúpi k nútenému výkonu rozhodnutia.

8. Žalovaná v 1. rade na pojednávaní konanom dňa 13.12.2019 uviedla, že v byte žije s manželom a majú spolu 9 detí. Nemajú dostatočný príjem na to, aby mohli platiť. Vie, že dlh je už veľmi vysoký. Manžel si v súčasnosti vybavuje opatrovateľský príspevok a keď mu bude priznaný, budú za byt riadne platiť. Na pojednávaní dňa 05.05.2020 oznámila, že manžel si našiel prácu, ale následne bol prepustený. Nájomne neplatili, keďže nemali peniaze. Stále vybavujú opatrovateľský príspevok. Mali by ho dostať za tri mesiace, teda zhruba 1.300,- Eur, čo je cca 430,- Eur mesačne. Z toho by uhradili dlžné nájomné. V byte bývajú s manželom a 9 deťmi. Z nich je 7 dospelých a dve deti nie sú dospelé. Žiaden z nich nepracuje. Tri deti boli vo výkone trestu, dvaja už boli prepustení, jeden je stále vo väzení. Žalovaná v 1. rade nemá žiadnych príbuzných. Manžel má matku, ktorá býva tiež na Poštárke v takom byte, ako majú oni. Nemajú sa kam odsťahovať. Žiadala preto poskytnúť ešte jednu šancu, pričom sľúbila, že uhradí nájomné od januára. Ďalej bude nájomné riadne platiť a rovnako bude splácať aj dlžné nájomné. V prípade, ak nájomné platiť nebude, môže ich žalobca vyhodiť a sami odídu. Následne na pojednávaní konanom dňa 07.07.2020 žalovaná v 1. rade uviedla, že nemá z čoho platiť. Manžel a dvaja synovia pracujú od júna v Čechách a k 20.07.2020 by mali dostať prvú výplatu, čiže z tohto príjmu by chceli uhradiť dlžné nájomné od januára 2020.

9. Súd vykonal dokazovanie oboznámením listín a to: zmluvy o nájme bytu, oznámenia o pridelení časti mestského bytu, dodatku k rozsahu užívania bytu, prehľadov úhrad, výzvy na vypratanie bytu s fotokópiou doručky, zmluvy o prenechaní majetku do užívania, výpisu z LV č. 6279, potvrdenia o poberaní prídavkov na deti, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

10. Z oznámenia o pridelení mestského nájomného bytu č.j. 06/05664-Byt zo dňa 26.10.2007 vyplýva, že žalobca žalovanej v 1. rade oznámil pridelenie dočasného ubytovania a čo časti mestského bytu na

ul. W. XXX M. A. a určil žalovanú v 1. rade s manželom Q. Š. a deťmi za nájomkyňu časti tohto bytu. Časť bytu, ktorá im je určená do nájmu sa nachádza v bloku F v byte na ul. W. Č.. XXX M. A. na 2. podlaží (1. poschodí) a je to 1 obytná miestnosť o ploche 15,4 m². Nájom je určený na dobu určitú od 01.10.2007 do 31.12.2007.

11. Z Dodatku k rozsahu užívania bytu zo dňa 07.12.2010 č. spisu: 2010/06002 vyplýva, že žalobca žalovanej v 1. rade oznámil, že počnúc dňom 01.12.2010 jej určuje do nájmu celý 2-izbový byt na ul. W. XXX M. A., v bloku F, celková plocha bytu je 63,12 m². Nájom je určený na dobu určitú a to do 31.12.2011.

12. Zo zmluvy o nájme bytu uzatvorenej medzi spoločnosťou BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov ako prenajímateľom a žalovanými v 1. a 2. rade ako nájomcami uzatvorenej dňa 30.08.2016 vyplýva, že po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytu Mesta Bardejov sa dohodli na predmetnej nájomnej zmluve. Nájomkyni bol prenechaný do užívania byt č. XXX nachádzajúci sa na 1. podlaží, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne, predsieni, kúpeľne a WC v A. na ulici W. XXX o celkovej výmere 63,12 m². Zmluvu o nájme uzatvorili prenajímateľ a nájomca na dobu určitú do 31.12.2016.

13. Z výzvy na vypratanie bytu zo dňa 12.01.2018 vyplýva, že spoločnosť BARDBYT, s.r.o. vyzvala žalovaných v 1. a 2. rade na vypratanie bytu, keďže dňom 31.12.2016 skončila platnosť nájomnej zmluvy k nájomnému bytu na ul. W. XXX M. A., pričom na uvedenom byte eviduje pohľadávku za služby spojené s užívaním bytu k 31.12.2017 vo výške 9.095,31 Eur. Žalovaní boli vyzvaní, aby v lehote do 20.01.2018 nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na ul. W. XXX M. A. vypratali a odovzdali a uhradili pohľadávku za nájomné a služby spojené s užívaním bytu. Predmetná výzva bola podľa pripojenej doručky žalovanej v 1. rade doručená dňa 18.01.2018.

14. Z výzvy na vypratanie bytu zo dňa 14.06.2018 vyplýva, že spoločnosť BARDBYT, s.r.o. vyzvala žalovaných v 1. a 2. rade na vypratanie bytu, keďže dňom 31.12.2016 skončila platnosť nájomnej zmluvy k nájomnému bytu na ul. W. XXX M. A., pričom na uvedenom byte eviduje pohľadávku za služby spojené s užívaním bytu k 31.05.2018 vo výške 8.835,15 Eur. Žalovaní boli vyzvaní, aby v lehote do 25.06.2018 nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na ul. W. XXX M. A. vypratali a odovzdali a uhradili pohľadávku za nájomné a služby spojené s užívaním bytu. Predmetná výzva bola podľa pripojenej doručky žalovanej v 1. rade doručená dňa 22.06.2018.

15. Z prehľadov úhrad vyplýva, že žalovaní k januáru 2019 mali celkový nedoplatok na predmetnom byte vo výške 9.588,81 Eur, k decembru 2019 vo výške 9.903,88 Eur, k 04.02.2020 vo výške 10.575,33 Eur a k 07.07.2020 vo výške 10.553,21 Eur. Z prehľadov úhrad zároveň vyplýva, že za obdobie január 2018 až jún 2020 vykonali žalovaní len šesť úhrad a to v mesiaci február 2018 vo výške 324,00 Eur, v mesiaci február 2019 vo výške 299,00 Eur, v mesiaci marec 2019 vo výške 184,00 Eur, v mesiaci máj 2019 vo výške 149,00 Eur, v mesiaci august 2019 vo výške 155,00 Eur a v mesiaci apríl 2020 vo výške 150,00 Eur.

16. 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.

17. 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.

18. Podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.5h)

19. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a užítky a nakladať s ním.

20. Podľa § 126 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.

21. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že medzi žalobcom ako vlastníkom bytu zastúpeným správcou - spoločnosťou BARDBYT, s.r.o. a žalovanými v 1. a 2. rade ako nájomcami bola dňa 30.08.2016 uzavretá písomná zmluva o nájme bytu č. 100 nachádzajúceho sa v A. N. L. W. XXX o celkovej výmere 63,12 m². Doba nájmu bola dojednaná na dobu určitú do 31.12.2016, pričom k jeho predĺženiu medzi účastníkmi nedošlo. Uvedené skutočnosti neboli medzi stranami sporné. Taktiež nebolo sporné, že aj po ukončení dojednanej doby nájmu žalovaní predmetný byt užívajú a to aj ku dňu rozhodnutia súdu. Keďže žalovaní predmetný byt bez právneho dôvodu naďalej užívajú, súd vyhovel žalobe žalobcu ako vlastníka bytu a uložil žalovaným v 1. a 2. rade predmetný byt vypratať a odovzdať žalobcovi, keďže podľa § 126 Občianskeho zákonníka má každý vlastník právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Súd konštatuje, že žalovaným nájomný vzťah k predmetnému bytu zanikol uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.j. do 31.12.2016. Zároveň žalovaným podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nevzniklo právo na bytovú náhradu, pričom právo na bytovú náhradu žalovaným nevzniklo ani podľa § 4 zákona č. 189/1992 Zb., na ktorý odkazuje poznámka pod čiarou 5h) v ustanovení § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka. Súd v zmysle § 232 ods. 3 C.s.p. určil dlhšiu lehotu na splnenie povinnosti uloženej vo výroku tohto rozsudku, t.j. do 30.09.2020, keďže z mimosúdnych rokovaní strán sporu vyplynulo, že ak žalovaní do 30.09.2020 začnú riadne plniť povinnosť uhrádzať nájomné za byt, čo žalovaní v konaní opakovane prezentovali, žalobca nepristúpi k nútenému výkonu rozhodnutia a umožní žalovaným byt naďalej užívať.

22. Súd považuje za potrebné záverom uviesť, že žalovaní mali vedomosť o tom, že zmluva o nájme predmetného bytu bola uzatvorená do 31.12.2016 a teda od nasledujúceho dňa tento byt užívajú bez právneho titulu. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca žalobu o vypratanie bytu podal až dňa 22.01.2019, má súd za to, že žalobca poskytol žalovaným dostatočný časový priestor, kedy títo mohli pristúpiť k dobrovoľným úhradám svojho dlhu. Napriek uvedenému časovému priestoru žalovaní dlh na nájomnom neznížili, práve naopak, dlh sa neustále zvyšuje. Navyše z prehľadu úhrad predloženého žalobcom ku dňu 07.07.2020 vyplýva, že v roku 2020 žalovaní vykonali len jednu úhradu a to vo výške 150,00 Eur za mesiac apríl 2020.

23. Konanie žalovaných, ktorí dlhodobo užívajú byt vo vlastníctve žalobcu bez právneho titulu (od 01.01.2017), čím porušujú jeho právo vlastníť majetok, ktorý obsahuje aj právo ho užívať (čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky) a zároveň neuhrádzajú riadne a včas ani nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, súd považuje za konanie v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 Občianskeho zákonníka) a preto považoval za dôvodný zásah do práva žalovaných v 1. a 2. rade na ochranu súkromného a rodinného života, ktorého súčasťou je aj právo na obydlie.

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

25. Podľa § 255 ods.1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

26. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p. spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. s tým, že žalobca mal plný úspech vo veci, preto mu súd priznal voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Bardejov, v 3 písomných vyhotoveniach (§ 362 ods.1 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 C.s.p.).

Podľa ust. § 365 ods.1 C.s.p. 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.

Podľa ust. § 365 ods.2 C.s.p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ust. § 365 ods.3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. - o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).