

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/145/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4118213947
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2020:4118213947.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobcu: Mesto Nitra, so sídlom Štefánikova tr.60, Nitra, IČO: 00 308 307, proti žalovaným: 1. N. G., nar. X.X.XXXX, bytom M. XX, T., 2. N. G., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XX, T., obaja zast.: JUDr. Martin Kanás, advokát, so sídlom Školská 3, Nitra, o vypratanie bytu, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní vypratať byt č. XX, nachádzajúci sa vo vchode s orientačným číslom XX na X. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postavenom na parcelách registra "C", na parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 283m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 219m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 163m², zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. I., obec T., okres T. a odovzdať ho žalobcovi do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcovi náhradu trov konania ako aj trov odvolacieho konania v plnej výške, ktorú sú povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne žalovaní v 1. a 2. rade s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 30.11.2018 domáhal vypratania bytu č. XX, nachádzajúceho sa vo vchode s orientačným číslom XX na X. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postavenom na parcelách registra "C", na parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 283m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 219m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 163m², zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. I., obec T., okres žalovanými. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom bytu, zmluva o nájme bytu bola uzatvorená na dobu určitú do 30.9.2018. Žalobca nesúhlasí s predĺžením doby nájmu z viacerých dôvodov, nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu neboli platené riadne a včas, ďalším dôvodom je trestná činnosť žalovaného, nevhodné správanie sa žalovaných voči ostatným susedom v bytovom dome.

2. Okresný súd Nitra vo veci rozhodol dňa 8.4.2019 rozsudkom č.k. 12C/145/2018-59 tak, že uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť vypratať byt č. XX, nachádzajúci sa vo vchode s orientačným číslom XX na 3. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postavenom na parcelách registra "C", na parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 283m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 219m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 163m², zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. I., obec T., okres T. a odovzdať ho žalobcovi do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

3. Proti uvedenému rozsudku podali žalovaní odvolanie, Krajský súd v Nitra uznesením č.k. 12Co/146/2019-81 zo dňa 12.7.2019 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. Súd vo veci pojednával v súlade s ustanovením § 180 CSP v neprítomnosti žalovaných a ich právneho zástupcu.

5. Zástupca žalobcu na pojednávaní trval na podanej žalobe, žalobca nesúhlasí, aby žalovaní aj ďalej byť užívali. Dôvodom je správanie sa žalovaného 1. Nedošlo k predĺženiu nájmu, poukazoval na ustanovenie § 710 ods. 2 OZ, ktoré sa nevzťahuje na byty. Na ďalšom pojednávaní uviedol, že v prejednávanej veci nedošlo k žiadnej zmene.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom zástupcu žalobcu, oboznámením sa s obsahom spisu a zistil tento skutkový a právny stav:

Žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. XX, nachádzajúci sa vo vchode s orientačným číslom XX na 3. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postavenom na parcelách registra "C", na parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 283m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 219m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232m², parc. č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 163m², zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. I., obec T., okres T..

Medzi žalobcom ako mandantom a Službytom Nitra, s r.o. ako mandatárom bola dňa 30.9.2016 uzatvorená mandátna zmluva, na základe ktorej Službytom Nitra, s.r.o. vykonáva činnosti súvisiace s výkonom správy majetku žalobcu, v prílohe č. 1 k Mandátnej zmluve je uvedená aj M. XX.

Medzi prenajímateľom a U. G., nar. X.X.XXXX ako nájomcom bola dňa 10.9.2015 uzatvorená Nájomná zmluva č. 6031801405, predmetom ktorej bol nájom bytu č. XX, nachádzajúci sa vo vchode s orientačným číslom XX na 3. poschodí bytového domu na ulici M. XX, T., nájom bol dojednaný na dobu určitú od 1.10.2015 do 30.9.2018. Nájom bol dojednaný za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Byť užívala spolu so žalovanou v 2.rade.

Z uznesenia Okresného súdu Nitra sp.zn. 11P/104/2016 zo dňa 9.1.2017 súd zistil, že na adrese M. XX, T. žije druh U. G. - žalovaný v 1. rade, pričom U. G. opustila spoločnú domácnosť 11.2.2016, žalovaná v 2.rade bola zverená žalovanému v 1.rade do náhradnej osobnej starostlivosti, právoplatne dňa 3.2.2017.

Žalovaný v 1.rade žiadal o predĺženie zmluvy o nájme bytu žiadosťou zo dňa 20.6.2018, 12.9.2018. Jeho žiadosti vyhované nebolo ako vyplýva z odpovede Službytu Nitra, s r.o. zo dňa 27.7.2018 a 26.9.2018.

Žalovaní v 1. a 2. rade do dnešného dňa byt nevypratali a užívajú ho.

Z predloženého prehľadu platieb nájomného za obdobie od 1.1.2016 do 28.11.2018 vyplýva, že žalovaní neuhrádzali nájomné riadne a včas, boli v omeškaní, hoci ku dňu 30.11.2018 bol na nájomnom preplatok.

Žalovaný v 1.rade je vedený v registri exekúcií 22 krát.

Obyvatelia bytového domu na M T. spísali petíciu, ktorou žiadali o vystaňovanie žalovaného v 1.rade pre krik, hádky, rušenie nočného kludu. Petíciu podpísali 10 obyvateľov bytového domu.

Žalovaný v 1.rade bol dvakrát odsúdený, svedčia o tom Trestný rozkaz Okresného súdu Nitra sp.zn. 6T/73/2013 a Rozsudok Okresného súdu Nitra sp.zn. 2T/45/2013.

Proti žalovanému v 1. rade bolo podané oznámenie o priestupku dňa 10.5.2018 a dňa 24.10.2017 proti občianskemu spolunažívaniu.

Z lustrácie v Registri priestupkov súd zistil, že žalovaný v 1.rade spáchal priestupok 19.6.2015, 22.1.2016.

Žalovaná v 2.rade nadobudla plnoletosť dňa 25.6.2020, dovŕšila vek 18 rokov, je spôsobilá na právne úkony v plnom rozsahu /§ 8 ods. 1 Občianskeho zákonníka/. Z plnej moci udelenej právnomu zástupcovi a z jeho vyjadrenia je zrejmé, že ju udelil žalovaný 1/ aj v mene žalovanej 2/.

6.Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastníkom 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, vlastníkom 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.

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.

Podľa § 686 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Podľa § 700 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti. Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.

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.

Podľa § 676 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodol s nájomcom inak. Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

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.

Podľa § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

7.Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba o vypratanie bytu bola podaná v celom rozsahu dôvodne, pretože žalobca je výlučným vlastníkom bytu, žalovaní užívajú byt bez právneho dôvodu, neoprávnene, v konaní žiadnym dôkazom nepreukázali oprávnený dôvod užívania bytu, preto súd v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení uložil žalovaným povinnosť nehnuteľnosti uvedené vo výroku rozhodnutia vypratať, pretože žalobca ako vlastníkom nehnuteľností má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje a to sú žalovaní, ktorí neoprávnene jeho vlastníctvo užívajú. Neexistuje žiadny právny dôvod - právny titul, ktorý by oprávňoval žalovaných užívať predmetný byt a to s poukazom na to, že žalovaným uplynula doba, na ktorú bol nájom bytu dohodnutý, keďže zmluva o nájme bytu bola uzatvorená na dobu určitú do 30.9.2018 a k dohode s prenajímateľom o predĺžení nájomnej zmluvy nedošlo, hoci žalovaný 1 o to žiadal, Služby Nitra, s.r.o. jeho žiadosti odmietol vyhovieť. Nájomný vzťah žalovaným skončil k 30.9.2018, teda uplynutím času a dohodnutej doby, žalovaní do dnešného dňa byt nevypratali a užívajú ho a to tým spôsobom, že v ňom bývajú. Toto užívanie však je bez právneho dôvodu, pretože nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovanými už neexistuje. Je bezpredmetné a právne irelevantné, že žalovaní si všetky nedoplatky, ktoré mali voči žalobcovi v súvislosti s užívaním bytu už uhradili, tým sa ich nájomný vzťah neobnovil. Žalobca žalobou žiadal, aby súd uložil žalovaným povinnosť vypratať byt, keďže v súčasnosti

neexistuje žiadny dôvod, na základe ktorého by mali žalovaní právo na užívanie bytu, a napriek tomu byt užívajú, čím zasahujú bez právneho dôvodu do vlastníckeho práva žalobcu, súd žalobe v celom rozsahu vyhovel. Argument žalovaných, že došlo k obnoveniu nájmovej zmluvy, pretože žalobca nepodal návrh na vypratanie na súde do 30 dní neobstojí, pretože ustanovenie § 676 ods. 2 OZ neplatí pre zánik nájmu bytu. Rovnako žalobcovi nevzniká žiadna povinnosť zabezpečiť pre žalovaných bytovú náhradu s poukazom na citované zákonné ustanovenie. Ani argumenty žalovaných a ich poukazovanie na dobré mravy neobstoja, naopak dôkazy predložené žalobcom skôr svedčia o tom, že žalovaný 1 sa správa v rozpore s dobrými mravmi, s poukazom na početné exekúcie vedené proti nemu, páchanie priestupkov, prečinov, spísanú petíciu.

8. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi súd náhradu trov konania priznal v plnej výške, rovnako aj trovy odvolacieho konania, pretože vo veci mal plný úspech, v sporových konaniach sa uplatňuje zásada úspechu, teda strana, ktorá mala v konaní plný úspech, čo je v tomto prípade žalobca, keďže žalobe bolo v celom rozsahu vyhovené, právo na náhradu trov konania proti neúspešnej strane, teda žalovaným, pričom dôvody hodné osobitného zreteľa s poukazom na ustanovenie § 257 súd nevzhladol a z obsahu spisu nevyplývajú. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník /§ 262 ods. 2 CSP/.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Nitre prostredníctvom Okresného súdu Nitra (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

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 Civilného sporového poriadku).

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní 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.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zákona č. 233/1995 Z.z. v platnom znení) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z. v platnom znení).