

Súd: Okresný súd Svidník
Spisová značka: 6C/24/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8619201146
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Frigová
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2020:8619201146.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník sudkyňou JUDr. Annou Frigovou v spore žalobcu Mesto Svidník, so sídlom ul. Sov. hrdinov 200, 089 01 Svidník, zastúpeného JUDr. Gabrielom Kaliňákom, konateľom spoločnosti Službyt, s.r.o., ulica Karpatská 56, 089 01 Svidník proti žalovanej I. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom ul. F. č. XXX/XX, XXX XX J., štátna občianka SR, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná spolu s členmi domácnosti vypratať byt č. XXX, nachádzajúci sa vo Svidníku, na ulici F. č. XXX/XX, pozostávajúci z dvoch obytných miestností a príslušenstva do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi priznáva proti žalovanej náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 26.6.2019 domáhal, aby súd zaviazal žalovanú vypratať byt č. XXX, nachádzajúci sa vo J., na ulici F. č. XXX/XX. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom uvedeného bytu. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Zmluvou o nájme bytu zo dňa 1.2.2018 vznikol nájomný vzťah žalovanej k obecnému bytu, zmluva o nájme bytu bola uzatvorená na dobu určitú do 30.4.2021. Vzhľadom na tú skutočnosť, že žalovaná hrubo porušovala svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že neplatila nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, žalobca ako prenajímateľ dal dňa 25.2.2019 výpoveď nájmu bytu v zmysle § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Žalovaná neplatila platby na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Výpoveď bola žalovanej doručená dňa 25.2.2019. Nájom bytu skončil uplynutím trojmesačnej výpovednej doby, ktorá začala plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená, t. j.

nájom bol ukončený dňom 31.5.2019. V súčasnosti predmetný byt užíva žalovaná, a to bez akéhokoľvek právneho titulu a bez súhlasu žalobcu. Žalovaná užíva túto nehnuteľnosť v čase, kedy došlo ku skončeniu nájmu uplynutím výpovednej doby po podaní výpovede zo strany

6C/24/2019

-2-

žalobcu ako prenajímateľa. Medzi žalobcom a žalovanou neexistuje žiadny zmluvný vzťah, na základe ktorého by žalovaná bola oprávnená užívať nehnuteľnosť. Za užívanie bytu žalovaná neuhradza žalobcovi žiadne nájomné, taktiež ku dňu podania žaloby neuhradila dlžné nájomné. Žalovaná bez akéhokoľvek právneho dôvodu nielenže užíva predmetný byt, ale aj bráni žalobcovi vo výkone jeho vlastníckeho práva.

2. Žalovaná sa k žalobe písomne nevyjadrila.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. 1, zmluvou o nájme bytu zo dňa 1.5.2018, výpoveďou nájmu k bytu zo dňa 25.2.2019, prehľadom úhrad, výsluchom strán a zistil tento skutkový stav.

4. Z čiastočného výpisu listu vlastníctva č. 1 súd zistil, že žalobca je vlastníkom bytu č. 714, nachádzajúcom sa vo Svidníku, na ulici Nábrežná č. 498/13, pozostávajúci z dvoch obytných miestností a príslušenstva.

5. Zo zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.5.2018 súd zistil, že zmluvou vznikol nájomný vzťah žalovanej k prenajímateľovi - žalobcovi na dobu určitú do 30.4.2021. Spolu nájomné a za služby spojené s užívaním bytu ako zálohové preddavky bolo dohodnuté 179,70 eura mesačne. V bode VIII. ods. 3 zmluvy je uvedené, že prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 Občianskeho zákonníka.

6. Z výpovede nájmu k bytu zo dňa 25.2.2019 súd zistil, že žalobca v zmysle ustanovenia § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka dal žalovanej výpoveď nájmu k bytu a to v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Výpoveď bola žalovanej doručená dňa 25.2.2019. Žalovaná bola upozornená, že do 15 dní od uplynutia výpovednej lehoty je povinná byť spolu s členmi domácnosti vypratať, z bytu sa vysťahovať a byť odovzdať prenajímateľovi. Nájom bytu bol ukončený dňom 31.5.2019.

7. Z prehľadu úhrad ku dňu 6/2020 súd zistil, že žalovaná dlhuje na nájmomnom a na službách spojených s užívaním bytu sumu 1 181,96 eura.

8. Z výsluchu žalobcu súd zistil, že žalobca trvá na podanej žalobe a navrhuje, aby súd žalobe vyhovel.

9. Žalovaná pri výsluchu na pojednávaní uviedla, že po podaní žaloby začala platiť mesačné zálohy a že jej dlh sa ponížil aj o preplatok, ktorý mala na predchádzajúcom byte. Žiadala, aby jej bola daná posledná šanca, že nedoplatok vyrovná. Uviedla, že jej druh je zamestnaný a že aj ona má prísľub zamestnania a že tento dlh vyrovná v mesačných splátkach po 200 eur. V prípade, že by sa tak nestalo, tak už sama dobrovoľne tento byt opustí.

10. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR má každý právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

11. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastníkom je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

6C/24/2019

-3-

12. 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.

13. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

14. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byť 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.

15. Podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

16. Podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

17. Podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka, 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.

18. Podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak 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.

19. Podľa § 232 ods. 3 CSP, lehota na plnenie je tri a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehodu.

20. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba žalobcu je dôvodná. Žalobca ako výlučný vlastník predmetného bytu dňa 1.5.2018 uzatvoril so žalovanou v súlade s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol nájom bytu, spoločných častí a spoločných zariadení. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1.5.2018 do 30.4.2021. Z výpovede nájmu k bytu zo dňa 25.2.2019 bolo preukázané, že žalobca v zmysle ustanovenia § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka dal žalovanej výpoveď nájmu k bytu a to podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, čím žalovanej vznikol nedoplatok vo výške 1 181,96 eura.

6C/24/2019

-4-

Výpoveď bola žalovanej doručená dňa 25.2.2019 a žalobca upozornil žalovanú, že do 15 dní od uplynutia výpovednej lehoty je povinná byť spolu s členmi domácnosti vypratať, z bytu sa vystaňovať a byť odovzdať žalobcovi. Výpovedná lehota uplynula a nájom bytu bol ukončený dňom 31.5.2019. Žalovaná bola povinná vypratať byt a ten odovzdať žalobcovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a to ku dňu skončenia nájmu. Žalovaná si túto povinnosť nespĺnila a preto súd rozhodol o vypratani sporného bytu tak, ako je uvedené vo výroku I. rozsudku.

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

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

23. Súd priznal žalobcovi vo výroku II. rozsudku náhradu trov konania proti žalovanej v plnom rozsahu, pretože mal plný úspech vo veci a uplatnil si ich náhradu. O ich výške súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP 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.

6C/24/2019

-5-

Podľa § 366 CSP 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 osobitného zákona.