

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/98/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123240083
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2024:4123240083.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobcu: Mestské služby Topoľčany, s.r.o., IČO: 44 818 378, so sídlom Nám. M.R. Štefánika 1, Topoľčany, proti žalovaným: 1. A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. D. XXXX/X, E., 2. F. B., nar. XX.X.XXXX, bytom K. D. XXXX/XX, E., o vypratanie bytu, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

I. Žalovaný v 1. rade je povinný vypratať 2-izbový byt I. kategórie v bytovom dome na ulici C. D. XXXX/X G. E., nachádzajúci sa na X podlaží, číslo bytu X, do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku bez pridelenia bytovej náhrady.

II. Súd konanie voči žalovanej v 2. rade zastavuje.

III. Súd priznáva žalobcovi náhradu trov konania v plnej výške, ktorú je povinný zaplatiť žalovaný v 1. rade s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 16.10.2023 domáhal vypratania 2-izbového bytu I. kategórie v bytovom dome na ulici C. D. XXXX/X G. E., nachádzajúceho sa na X podlaží, číslo bytu X, do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku bez pridelenia bytovej náhrady. Žalobu odôvodnil tým, že byt bol pridelený do užívania žalovaným na dobu určitú do 30.6.2023, žalovaní si neplnia povinnosti nájomníkov bytu, byt neodovzdali, nedoplatok neuhradili.

2. Žaloba bola doručená žalovaným 1, 2 do vlastných rúk, k podanej žalobe sa nevyjadrili.

3. Súd vo veci pojednával v súlade s ustanovením § 180 CSP v neprítomnosti žalovaných 1, 2.

4. Zástupkyňa žalobcu pred začatím pojednávania uviedla, že žalovaná v 2. rade sa z bytu odsťahovala, zobrala voči nej žalobu späť a trvala na podanej žalobe vo vzťahu k žalovanému v 1. rade. Uviedla, že nedoplatok žalovaných k 31.1.2024 je suma 4.450,79 eura, jedná sa o dlh, ktorý vznikol za cca 3 roky, žalovaní neplatili žiadnu úhradu, ani čiastočne. Vlastníkom bytu je Mesto Topoľčany, medzi Mestom Topoľčany a žalobcom je uzatvorená zmluva o výkone správy. So žalovanými bola uzatvorená zmluva na dobu určitú do 30.6.2023. Ďalšia zmluva už uzatvorená nebola.

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

Mesto Topoľčany udelilo súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovanými 1,2 k dvojizbový bytu I. kategórie na ul. C. D. XXXX/X, E. na X-XXXXXXX, číslo bytu X.

So žalovanými bola opakovane uzatváraná nájomná zmluva na dobu určitú, naposledy do 30.6.2023.

Žalovaní 1, 2 si dlhodobo neplnia povinnosti nájomníkov bytu, neuhrádzajú úhrady spojené s užívaním bytu, nedoplatok žalovaných k 31.1.2024 je suma 4.450,79 eura.

Listom zo dňa 26.9.2023 boli žalovaní 1, 2 vyzývaní na uhradenie nedoplatku ako aj na odovzdanie bytu, tomu predchádzala výzva zo dňa 22.6.2023.

Na Okresnom súde Nitra prebieha pod sp.zn. 17Csp/103/2023 konanie o zaplatenie sumy 1.410 eur s príslušenstvom, kde žalobca žaluje žalovaných 1, 2, vo veci bol vydaný platobný rozkaz, proti ktorému žalovaná 2 podala odpor, kde okrem iného uviedla, že sa zo spoločnej domácnosti, teda z predmetného bytu, odsťahovala počas konania o rozvode.

Na Okresnom súde Topoľčany prebiehalo pod sp.zn. 11P/9/2022 konanie o rozvod manželstva žalovaných 1, 2, ich manželstvo bolo rozvedené rozsudkom zo dňa 29.6.2022.

Žalovaná v 2. rade je prihlásená k trvalému pobytu od 24.3.2023 na adrese E., D. XXXX/XX.

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

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 § 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 § 144 CSP, žalobca môže vziať žalobu späť.

Podľa § 145 ods. 1,2 CSP, ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví. Ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

Podľa § 146 ods. 1 CSP, súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

7.Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba bola podaná dôvodne vo vzťahu k žalovanému v 1.rade. Žalovaný v 1. rade ako nájomník bytu, tento byt napriek výzve neodovzdal, hoci mu uplynula doba, na ktorú bolo užívanie bytu dohodnuté a to 30.6.2023, to znamená, že užíva vec – byt bez právneho dôvodu. Takéto konanie je konaním protiprávnym a žalovaný 1 ako nájomca porušuje právo vlastníka (prenajímateľa) bytu a ten má s odkazom na ustanovenie § 126 ods. 1 OZ 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. Pri práve vlastníka domáhať sa ochrany vlastníckeho práva vo vzťahu k nehnuteľnosti je potrebné sa domáhať vypratania nehnuteľnosti (R 53/1973). V prípade, ak dva subjekty uzavrujú zmluvu o nájme v zmysle § 663 OZ, prenecháva prenajímateľ za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky. Dôležitým

prvkom je práve dojednanie doby nájmu. Podľa § 676 OZ sa nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. V prejednávanej spore doba nájmu uplynula 30.6.2023, nájomná zmluva sa nepredĺžila a neobnovila a žalobca podal na súd návrh na vypratanie bytu, pričom pasívne legitimovaným je nájomca, ktorý užíva danú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu, preto je žaloba uplatnená správne len vo vzťahu k žalovanému 1, pretože z obsahu spisu vyplynulo, že žalovaná 2 už v byte nebýva, tento neužíva, z bytu sa odsťahovala a vo vzťahu k nej bolo konanie zastavené s odkazom na ustanovenie § 145 CSP a čiastočné späťvzatie žaloby vo vzťahu k žalovanej 2. Je nepochybné, že žalovaný 1 v dobe uzatvárania nájomnej zmluvy musel vedieť, že uzatvára zmluvu na dobu určitú a žalobca považoval nájomnú zmluvu za zmluvu uzavretú na dobu určitú. Z uvedeného vyplýva, že vôľa účastníkov smerovala k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, konkrétne do 30.6.2023. V prípade, že nájom bytu bol dohodnutý na dobu určitú, skončí uplynutím tejto doby. Na rozdiel od ukončenia nájomného vzťahu dohodou alebo výpoveďou, dochádza k zániku nájmu uplynutím dohodnutej doby nezávisle od vôle prenajímateľa či nájomcu. Nakoľko žalovaný 1 užíva predmetný byt aj po uplynutí dohodnutej doby nájmu, užíva predmetný byt bez právneho dôvodu a dlhodobo si ani neplní svoje základné povinnosti – neplatí riadne nájomné a úhrady za užívanie bytu za dobu cca tri roky, dlhodobo, opakovane, hrubo porušuje svoji povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, neuhrádza platby za byt riadne, je vedené voči žalovaným 1,2 súdne konanie na úhradu nedoplatku, žalovaní 1, 2 sa na pojednávanie nedostavili, k podanej žalobe sa nevyjadрили a súd tak skutočnosti uvádzané v žalobe považoval za nesporné s odkazom na ustanovenie § 151 ods. 1 CSP, nakoľko žalovaní skutkové tvrdenia uvádzané v žalobe výslovne nepopreli. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, zistený skutkový stav a citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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 vo vzťahu k žalovanému 1, 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 žalovanému 1, 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 nesplní 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).