

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 11C/199/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111223874
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Wildeová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2012:8111223874.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Ivetou Wildeovou v právnej veci žalobkyne: M. A., nar. X.XX.XXXX, bytom O., E. Š. XX, zastúpená JUDr. Vladimírom Babinom, advokátom so sídlom v Prešove, Hlavná 29 p r o t i žalovanému: Metodicko-pedagogické centrum, so sídlom Bratislava, Ševčenkova 11, IČO: 164348, zastúpenému Evou Petranovou, advokátskou kanceláriou s.r.o., so sídlom v Prešove, Puškinova 16, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu a prísl. takto

rozhodol:

Z a s t a v u j e konanie o uloženie povinnosti žalovanému zabezpečiť náhradný byt žalobkyňi.

Žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu bytu z a m i e t a.

Žalobkyňa je p o v i n á nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 420,08 Eur na účet právneho zástupcu žalovaného v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 24.8.2011 domáhala neplatnosti výpovede z nájmu bytu, ktorá jej bola daná začiatkom mája 2011. Alternatívne žiadala určiť, že žalovaný je povinný zabezpečiť jej primeraný náhradný byt. Pred začatím konania vo veci samej žalobu o zabezpečenie bytovej náhrady zobrala späť. Žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu bytu odôvodnila jej absolútnou neplatnosťou v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) pre jej nezrozumiteľnosť, neurčitosť a nedostatok vážnosti. Poukázala aj na to, že výpoveď jej bola daná v rozpore s § 711 OZ, pretože neobsahovala ani jeden z dôvodov explicitne uvedených v citovanom zákonom ustanovení. Žiadala preto neposkytnúť právnu ochranu konaniu žalovaného, ktoré bolo v rozpore so zásadou dobrých mravov. Vyslovila názor o tom, že v prípade absolútnej neplatnosti výpovede z nájmu neplatí ustanovenie § 711 ods. 6 OZ, keďže neplatnosť výpovede ako právneho úkonu nastáva zo zákona ex tunc (od začiatku).

Žalovaný so žalobou nesúhlasil popierajúc tvrdenie žalobkyne a zdôrazňujúc uplynutie zákonnej lehoty na podanie tejto žaloby v zmysle § 711 ods. 6 OZ.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, zriaďovacou listinou žalovaného, nájomnou zmluvou zo dňa 5.1.1993 a jej dodatkami zo dňa 31.12.2001 a 16.6.2003, rozhodnutím o schválení dohody o výmene bytov č. byt XXXX/XX zo dňa 29.8.1975, výpoveďou z nájmovej zmluvy zo dňa 29.4.2011 a jej návratkou, výpisom z LV č. XXXX kat. úz. Prešov, písomnými vyjadreniami účastníkov, záznamom z jednania zo dňa 20.4.2011, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

Predmetom sporu je trojizbový byt č. X v Prešove na ul. E. Š. XX, ktorý sa nachádza v polyfunkčnom objekte súp. č. XXXXX stojacom na parcele KN XXXX/X. Tento objekt je vo vlastníctve Slovenskej republiky a jeho správcom je žalovaný. Vyplýva to z výpisu z LV č. XXXX kat. úz. Prešov.

Žalovaný je štátnou rozpočtovou organizáciou zriadenou 1.7.1991, ako to vyplýva zo zriaďovacej listiny Ministerstva školstva, mládeže a športu SR č. XXXX/XXXX-XX zo dňa 1.7.1991. Pôvodne bol zriadený pod názvom Metodické centrum v Bratislave.

Predmetný byt bol pridelený manželovi žalobkyne T.. Q. A. na základe rozhodnutia o schválení dohody o výmene bytov bývalým Mestským národným výborom v Prešove, bytovým odborom pod č. byt XXXX/XX zo dňa 29.8.1975. V tom čase vo vedľajšom objekte - administratívnej budove sídlil Krajský pedagogický ústav, v ktorom manžel žalobkyne pracoval ako metodik. V roku 1992 T.. Q. A. zomrel.

Dňa 5.1.1993 bola uzavretá písomná nájomná zmluva medzi prenajímateľom Metodickým centrom Prešov a žalobkyňou ako nájomkyňou. Predmetom nájmu bol v zmluve uvedený trojizbový podnikový byt s príslušenstvom na ul. E. Š. XX. V čl. IV. zmluvy sa uvádza, že zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s trojmesačnou výpovednou lehotou. Dodatkom č. 1 zo dňa 16.6.2003 bolo konštatované, že došlo k zmene názvu prenajímateľa na Metodicko-pedagogické centrum so sídlom v Prešove.

Listom zo dňa 29.4.2011 žalovaný dal žalobkyňi výpoveď z nájomnej zmluvy v súlade s čl. IV. nájomnej zmluvy. V liste sa konštatuje, že jedná sa o služobný byt v zmysle § 1 ods. 3 písm. c/ zákona č. 189/1992 Zb. a že výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po jej doručení. Zároveň sa v ňom konštatuje, že vlastník byt nevyhnutne potrebuje pre zamestnanca, ktorý vykonáva pre vlastníka prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Uvádza sa v ňom aj to, že výpoveď sa dáva z opatrnosti vzhľadom na to, že medzi žalobkyňou a žalovaným nájomný vzťah k služobnému bytu nevznikol, nakoľko žalobkyňa pre status nájomcu nespĺňa zákonné podmienky v zmysle citovaného zákona č. 189/1992 Zb. Žalobkyňa túto výpoveď prevzala poštou dňa 3.5.2011.

Podľa § 710 ods. 1 Oz nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Podľa § 711 ods. 1 OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,

b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,

c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

d) 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,

e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Podľa § 711 ods. 2 OZ dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Podľa § 711 ods. 6 OZ neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu.

Podľa § 583 OZ k zániku práva preto, že nebolo uplatnené v určenom čase, dochádza len v prípadoch uvedených v zákone. Na zánik súd prihliadne, aj keď to dlžník nenamietne.

Základom sporu bolo v danom prípade posúdenie, či aj pri výpovedi z nájmu bytu, ktorá je absolútne neplatná v zmysle § 37 alebo § 39 OZ platí trojmesačná prekluzívna lehota upravená v § 711 ods. 6 OZ. Súd sa pri posúdení tejto otázky nestotožnil s názorom žalobkyne. Z ustanovenia § 711 ods. 6 OZ totiž nevyplýva, že by zákonodarca viazal túto zákonnú lehotu len na výpoveď z nájmu, pri ktorej nájomca namieta existenciu použitého výpovedného dôvodu prípadne jeho skutkové vymedzenie v zmysle § 711 ods. 1, 2 OZ. Ustanovenie § 711 ods. 6 OZ je dôsledkom jedného zo základných princípov právneho štátu a to princípu právnej istoty. Podobná právna úprava je aj pri žalobách o neplatné skončenie pracovného pomeru, kde v zákonníku práce je taktiež stanovená zákonná lehota na podanie žaloby, pričom sú už judikované stanoviská o tom, že túto lehotu je potrebné dodržať aj pri absolútne neplatnom právnom úkone, týkajúcom sa skončenia pracovného pomeru a dokonca aj pri ničotnom úkone, ktorý len vzbudzuje zdanie právneho úkonu, ale v skutočnosti ním nie je (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 21Cdo 1801/07 zo dňa 26.3.2008). Je nelogické, že by nájomca mohol podať žalobu o neplatnosť výpovede v prípade jej absolútnej neplatnosti časovo neobmedzene. Vnášalo by to veľkú neistotu do nájomných vzťahov. Zákon pritom jednoznačne stanovuje zánik práva, pokiaľ nebolo uplatnené v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 583 OZ. Tento právny názor napokon vyplýva aj z odôvodnenia rozhodnutia Najvyššieho súdu SR R54/2006 (2Cdo 137/2003). V ňom sa konštatuje, že podstata zákonnej úpravy podľa § 711 ods. 6 OZ spočíva v tom, že ak nájomca, ktorému prenajímateľ dal výpoveď z nájmu bytu, chce zániku nájmu zabrániť, nemá inú možnosť než podať návrh na súd o neplatnosť výpovede a to v zákonom stanovenej trojmesačnej lehote odo dňa doručenia výpovede, lebo v opačnom prípade právo nájomcu uplatniť tento nárok na súde zaniká. Najvyšší súd výslovne uviedol, že nemožno súhlasiť s názorom žalobcu, že by ustanovenie § 711 ods. 6 OZ sa nevzťahovalo na výpoveď neplatnú v zmysle § 37 až 39 OZ, na čo poukazoval vo svojom dovolaní žalobca v príslušnom konaní.

V tomto prípade zákonná trojmesačná lehota na podanie žaloby o neplatnosť výpovede z nájmu uplynula žalobkyni dňa 3.8.2011 a keďže žaloba bola podaná na súd až 24.8.2011, súd musel žalobu v dôsledku zákonného zániku práva žalobkyne zamietnuť.

Žiada sa poukázať na to, že pri posúdení tohto prípadu s ohľadom na zásadu dobrých mravov v zmysle § 3 ods. 1 OZ v kontexte s absenciou kvalifikovaného výpovedného dôvodu sa javí, že žalobkyňa má právo na náhradný byt, čo sa však bude riešiť v súdnom konaní o vypratanie bytu, ktoré sa vedie pod sp. zn. 14C 180/2011.

Úspešnému žalovanému bola v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p. priznaná náhrada trov konania, nakoľko súd nezistil žiadny dôvod pre použitie výnimočného ustanovenia § 150 ods. 1 O.s.p. o nepriznaní náhrady trov konania úspešnému účastníkovi. Rozhodujúce pre súd ohľadom aplikácie príslušného zákonného ustanovenia bola skutočnosť, že súd upozornil žalobkyňu ešte na prvom meritórnom pojednávaní na právne posúdenie predmetu tohto sporu a to aj s poukazom na už citované rozhodnutie Najvyššieho súdu SR R54/2006 a napriek tomuto upozorneniu žalobkyňa trvala na žalobe a žiadala ešte doplnenie dokazovania, takže muselo byť nariadené ďalšie pojednávanie.

Právna zástupkyňa žalobcu si vyčíslila trovy právneho zastúpenia vo výške 863,96 Eur, súd však jej neuznal všetky uplatnené úkony právnej služby. Priznaná bola odmena len za nasledujúce úkony:

prevzatie a príprava zastúpenia dňa 21.11.2011, písomné vyjadrenie k žalobe zo dňa 25.11.2011, účasť na pojednávaní dňa 23.3.2012, kde však bolo pojednávanie odročené bez prejednanja veci a preto bola krátená odmena na štvrtinu s poukazom na § 14 ods. 5 písm. b/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v aktuálnom znení. V plnej výške bola priznaná následne odmena za účasť na pojednávaniach dňa 25.4.2012 a 16.5.2012 a písomné vyjadrenie k veci zo dňa 26.4.2012. Tarifná odmena za 1 úkon právnej služby podľa § 11 ods. 1 písm. a/ citovanej vyhlášky za úkony z roku 2011 činila 57 Eur a za úkony z roku 2012 predstavovala 58,69 Eur, štvrtinový úkon činil 14,67 Eur. K odmene bolo pripočítaný aj režijný paušál s poukazom na § 16 ods. 3 citovanej vyhlášky a ten činil pri úkonoch z roku 2011 sumu 7,41 Eur a za úkony z toho roku predstavuje 7,63 Eur. Úhrne tak odmena a režijný paušál činili 350,08 Eur (2 x 64,41 + 3 x 66,32 + 14,67 + 7,63). Napokon súd pripočítal aj 20% DPH v zmysle § 18 ods. 3 citovanej vyhlášky, ktoré činí 70 Eur, takže priznaná náhrada trov právneho zastúpenia predstavuje 420,08 Eur. Súd nepriznal odmenu za štúdium spisu, čo nepredstavuje úkon právnej služby v zmysle § 14 citovanej vyhlášky a podobne ani spracovanie vyjadrenia, ktoré bolo len reakciou na poučenie súdu o procesných právach a povinnostiach účastníkov a teda nie je vyjadrením vo veci samej tak ako aj požadovaná odmena za žiadosť o doručenie návrhu mimosúdnej dohody.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

- 6 -

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.