

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 1Co/75/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111223874
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2013:8111223874.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a sudcov JUDr. Márie Kupkovej a JUDr. Mariany Muránskej vo veci žalobkyne: M. A., nar. X.XX.XXXX, bytom O., Ul. E. Z. č. XX, zastúpená JUDr. Vladimírom Babinom, advokátom v Prešove, Ul. Hlavná č. 29, proti žalovanému: Metodicko-pedagogické centrum so sídlom Bratislava, Ševčenkova 11, zastúpenému: Eva Petránová, Advokátska kancelária s.r.o., so sídlom v Prešove, Ul. Puškinova č. 16, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu s prísl., o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 11 C 199/2011 - 69 zo 16.5.2012 takto

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok okrem výroku o zastavení konania.

Nepriznáva účastníkom náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zastavil konanie o uloženie povinnosti žalovanému zabezpečiť náhradný byt žalobkyňi. Žalobou o neplatnosť výpovede z nájmu zamietol. Zaviazal žalobkyňu zaplatiť žalovanému náhradu trov konania vo výške 420,08 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet jeho právneho zástupcu.

Vychádzal zo zistenia, že pokiaľ ide o zabezpečenie bytovej náhrady, vzala žalobkyňa žalobu v tejto časti v celom rozsahu späť, a preto súd konanie zastavil.

Základom sporu bolo posúdenie, či aj pri výpovedi z nájmu bytu, ktorá je absolútne neplatná v zmysle § 37 alebo § 39 Občianskeho zákonníka, platí trojmesačná prekluzívna lehota upravená v § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Súd sa pri posúdení tejto otázky nestotožnil s názorom žalobkyne. Z ustanovenia § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka 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 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka 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. Je nelogické, aby 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 podľa § 583 Občianskeho zákonníka.

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 súde až 24.8.2011, súd musel žalobu v dôsledku zákonného zániku práva žalobkyne zamietnuť.

Otázka práva na náhradný byt sa rieši v konaní pod sp. zn. 14 C 180/2011.

Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku v zákonnej lehote podala odvolanie žalobkyňa.

Poukázala na to, že v danom prípade nebola naplnená dikcia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to ani skutkovo, ani obsahovo vo výpovedi samotnej, pričom súd žalobkyňu nemôže ukrátiť na jej právach, keďže § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka priamo nadväzuje na § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, to znamená, že ak nebola výpoveď daná zo žiadneho z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 a nebola daná dôvodne, ide o absolútne neplatný právny úkon. Neplatnosť právneho úkonu teda pôsobí extunc, nastáva zo zákona, prihliada sa na ňu ex offa a nie je časovo obmedzená. Konanie žalovaného bolo v rozpore s dobrými mravmi aj preto, že zaviedol žalobkyňu vo výpovedi samotnej v tom, že uviedol dátum, do ktorého sa má žalobkyňa vysťahovať zámerne dávno po tom, ako mala uplynúť lehota podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, čo žalobkyňu uviedlo do omylu. Výpoveď z nájmu bytu, ktorú žalobkyňa obdržala, neobstojí ani pokiaľ ide o zrozumiteľnosť, určitosť a vážnosť. Keďže nejde o aplikáciu § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, trojmesačná lehota na uplatnenie práva na súde sa na tento prípad nevzťahuje. Táto lehota je určená len na ochranu nájomcu, v takom prípade, ak výpoveď z nájmu bytu je perfektný právny úkon, avšak nie sú splnené skutkové okolnosti a dôvody uvedené v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V našom prípade výpoveď perfektným právnym úkonom nie je, a preto je absolútne neplatná. Na základe toho navrhla, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne poukázal na to, že výpoveď z nájmovej zmluvy zo dňa 5.1.1993 v znení dodatkov č. 1 zo dňa 31.12.2011 existuje, ako aj to, že výpoveď žalobkyni bola doručená dňa 3.5.2011. Dôvody výpovede je nájomca oprávnený namietat' v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote. Žalovaný má za to, že splnil zákonné predpoklady k určeniu, že žaloba o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu nebola podaná v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote a nadobudla právnu účinnosť. Na základe toho navrhol, aby odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil, pričom si uplatnil nárok na náhradu trov konania, ktoré však nevyčísľil.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1,2 O.s.p. a to bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a zistil, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvého stupňa zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvého stupňa nič sa nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

So zreteľom na obsah odvolania žalobkyne v odvolacom konaní bol preskúmaný výrok napadnutého rozsudku, ktorým bola žaloba zamietnutá, ako aj súvisiaci výrok o trovách konania, a preto výrok o

uložení povinnosti žalovanému zabezpečiť náhradný byt žalobkyni v odvolacom konaní preskúmaný nebol a ako taký nadobudol právoplatnosť.

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

Podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 3 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 6 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. 6 Občianskeho zákonníka, neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do 3 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 Občianskeho zákonníka, k zániku práva preto, že nebolo uplatnené v určenom čase, dochádza len v prípadoch uvedených v zákone. Na zánik súd prihladne aj keď to dlžník nenamietne.

V predmetnej veci bolo nepochybne preukázané, že žaloba o neplatnosť výpovede z nájmu bytu bola zo strany žalobkyne podaná na súde prvého stupňa oneskorene v zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Ako správne poukazuje súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia, trojmesačná lehota na podanie žaloby o neplatnosť výpovede z nájmu podľa textu výpovede z nájmu uplynula žalobkyni 3.8.2011, avšak žaloba bola podaná na súde prvého stupňa až 24.8.2011. V konaní bolo totiž preukázané, že výpoveď z nájmu bola žalobkyni doručená 3.5.2011 a zákonná trojmesačná lehota na podanie žaloby o neplatnosť výpovede z nájmu jej takto uplynula 3.8.2011.

Okolnosť, že výpoveď z nájmu bytu, v danom prípade nebola perfektným právnym úkonom, pretože neobsahovala dostatočné zdôvodnenie takéhoto postupu zo strany žalovaného, vymedzenie skutkových okolností a náležité uvedenie dôvodu, o ktorý sa táto výpoveď z nájmu bytu opiera v zmysle § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nie je právne významná.

Rozhodujúcou okolnosťou je uplynutie trojmesačnej prekluzívnej lehoty, v rámci ktorej mohla žalobkyňa namietat' neplatnosť výpovede z nájmu, čo sa však nestalo. Nie je povinnosťou súdu posudzovať po uplynutí predmetnej trojmesačnej prekluzívnej lehoty perfektnosť výpovede z nájmu ako právneho úkonu v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka.

Správne preto postupoval súd prvého stupňa, pokiaľ predmetnú žalobu zamietol. So zreteľom na to, že správny je výrok napadnutého rozsudku aj o trovách konania, odvolací súd postupom podľa § 219 ods. 1 O.s.p. rozsudok ako vecne správny potvrdil.

Pokiaľ ide o trovy odvolacieho konania, o týchto bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého žalovaný ako účastník, ktorý mal vo veci plný úspech, mal by nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalobkyni, ktorá v odvolacom konaní úspech nemala. Žalovaný si síce uplatnil nárok na náhradu trov konania, avšak trovy právneho zastúpenia v zákonom stanovenej lehote 3 dní, uvedenej v § 151 ods. 1,2 O.s.p. nevyčíslil a iné trovy zo spisu vo vzťahu k žalovanému v štádiu odvolacieho konania nevyplývajú, preto postupom podľa § 151 ods. 2 O.s.p. odvolací súd náhradu trov odvolacieho konania nepriznal žiadnemu z účastníkov.

Poučenie:

Proti rozsudku odvolanie nie je prípustné.