

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/65/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1207229507
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2013:1207229507.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: E. S. N. G., K. J. Č.. X, G., proti odporcom: 1/ H. Š., bytom I. G., H. XXX, 2/ M. Š., bytom I. G., H. XXX, o vypratanie bytu, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Pezinok zo dňa 2. novembra 2011, č.k. 4C 756/2008-76, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **z r u š i l** a vec mu **v r á t i l** na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal uloženia povinnosti odporcom 1/ a 2/ vypratať a odovzdať mu byt I. kategórie, č. bytu 2, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ul. V. XX, v G. bez nároku na bytovú náhradu z dôvodu, že dňa 31.08.2007 uplynula výpovedná lehota od doručenia im výpovede z nájmu bytu, ktorú im dal podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák. z dôvodu neuhrádzania nájomného, preddavkov na služby spojené s užívaním bytu a vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu. Dospel k záveru, že v predmetnej výpovedi, ktorej obsah posudzoval, navrhovateľ skutkovo nevymedzil uplatnený výpovedný dôvod, pretože v nej neuviedol, za ktoré mesiace boli odporcovia v platení nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu v omeškaní spolu s konkrétnou výškou neuhradenej platby. Mal za to, že nič na uvedenom závere nemení ani uvedenie nedoplatku v sume 21.227,- Sk z dôvodu, že z takého údaja nie je možné zistiť obdobie, za ktoré sú odporcovia s platením nájomného alebo úhrad v omeškaní. Poukázal tiež na to, že dlh je vyčíslený k 31.03.2007 a výpoveď je datovaná k 23.03.2007, teda jeho výška je uvedená ku dňu, ktorý by mal nastať po daní výpovede. Dospel tak k záveru, že s výpoveďou nemožno spájať právne účinky zániku nájmu z bytu, z ktorého dôvodu nevyhovelo návrhu na vypratanie bytu. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a odporcom, ktorí mali vo veci plný úspech náhradu trov konania nepriznal.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie navrhovateľ, ktorý žiadal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a jeho návrhu vyhovieť a priznať mu vyhovieť. Dôvodil tým, že neplatenie nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu zákon výslovne označuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu a podľa čl. VII zmluvy sa za hrubé porušovanie zmluvy, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 Obč. zák. Považoval za rozhodujúce, že navrhovateľ dostatočne určitým a nezameniteľným spôsobom, okrem odkazu na príslušné zákonné ustanovenie, opísal dôvod výpovede s uvedením konkretizácie výšky dlhu nájomcov na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním konkrétneho bytu. Nestotožnil sa tak s názorom súdu prvého stupňa, ktorý nepovažoval výpoveď za platný právny úkon z dôvodu chýbajúcej konkretizácie mesiacov neplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované v spojení s užívaním bytu., na čom nič nemení ani skutočnosť, že výška dlhu bola konkretizovaná ku koncu mesiaca (31.03.2007), v ktorom došlo k podaniu výpovede (21.03.2007). Mal za to, že zákon v ustanovení § 711 Obč. zák. kategoricky neukladá prenajímateľovi povinnosť vymedziť, za aké mesiace sa nájomca dostal do omeškania s platením nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, môže ísť o ktorékoľvek časové rozhranie dlhšie ako ti mesiace. Zákonodarca vyžaduje, aby prenajímateľ vo výpovedi skutkovo vymedzil dôvod výpovede tak, aby ho

nebolo možné zameniť s iným výpovedným dôvodom. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu ČR 26 Cdo 2989/99, podľa ktorého vo výpovedi podľa §711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák. požiadavke určitosti výpovede neprekáža skutočnosť, že nájomca nezaplatil nájomné n za dobu dlhšiu ako tri mesiace bez toho, aby pritom prenajímateľ uviedol konkrétne mesiace.

Odporcovia 1/ a 2/ odvolací návrh nepodali.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa je dôvodné.

Výpoveď z dôvodu uvedeného v ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák. Je sankciou za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu, pričom môže ísť o hrubé porušovanie akýchkoľvek povinností vyplývajúcich z nájmu. Za takéto hrubé porušovanie povinností nájomcu zákon považuje predovšetkým neplatenie nájomného alebo za úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

Podľa § 711 ods. 2 Obč. zák., 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.

Zákon tak vyžaduje pod sankciu absolútnej neplatnosti, aby sa vo výpovedi dôvod vymedzil skutkovo jasne a presne tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, skutok a z neho vyplývajúci výpovedný dôvod musia nastať pred dňom podania výpovede.

Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď a trvá tri mesiace. Zákon umožňuje aj dlhšiu výpovednú lehodu, a to v prípade preukázania hmotnej núdze nájomcu, a to z objektívnych dôvodov v čase dania výpovede, kedy sa v prípade výpovede danej podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák. výpovedná lehota predlžuje o tzv. ochrannú dobu 6 mesiacov.

Podľa § 711 ods. 6 Obč. zák., 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 nájmu bytu.

Súd prvého stupňa sa zaoberal výpoveďou z nájmu bytu danou navrhovateľom ako prenajímateľom odporcom 1/ a 2/ ako nájomcom z hľadiska jej platnosti, resp. neplatnosti, vzhľadom na uvedený výpovedný dôvod, aj keď z obsahu spisu nevyplýva, že by odporcovia boli podali návrh na súd o určenie neplatnosti tejto výpovede v zmysle § 711 ods. 6 Obč. zák., pretože v prípade ak nájomca nepodá na súde návrh na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, nájom bytu zaniká uplynutím výpovednej lehoty (§ 710 ods. 3 Obč. zák.), kedy už súd výpoveď z nájmu nepreskúmava, s čím sa súd prvého stupňa nevysporiadal.

Z týchto dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 221 ods. 1 písm. f/ ah/ a ods. 2 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvého stupňa aj o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Toto uznesenie nemožno napadnúť odvolaním.