

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 4C/149/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1412219602
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 05. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozefína Králová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2013:1412219602.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred samosudkyňou JUDr. Jozefínou Královou, v právnej veci navrhovateľky: X.. E. Š., D. I. X, D., štátna prísl. SR, zast. JUDr. Ľudovít Földes, advokát so sídlom AK Domašská 11, P.O.Box 21, Bratislava proti odporcovi: HABITAT, spol. s r.o. so sídlom Saratovská 4, Bratislava, IČO: 35 713 429 zastúpený JUDr. Eva Bellová, advokát so sídlom AK Mliečno 511, Šamorín o určenie neplatnosti právneho úkonu výpovede nájmu bytu takto

rozhodol:

Súd určuje, že právny úkon - výpoveď z nájmu bytu zo dňa XX.XX.XXXX, ktorým odporca vypovedal navrhovateľke nájom 1-izbového bytu č. XX na X. podlaží obytného domu súp. č. XXXX umiestneného na pozemku č. XXXX k.ú. A. na I. B.. Č.. X v Bratislave je neplatný.

Súd o trovách konania rozhodne podľa § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku až po právoplatnosti vo veci samej.

odôvodnenie:

Návrhom podaným na tunajšom súde dňa 03.12.2012 navrhovateľka sa domáhala určenia neplatnosti právneho úkonu výpovede nájmu bytu tak ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku a nahradenia trov konania. Návrh odôvodnila tým, že rozhodnutím o pridelení podnikového bytu bývalým zamestnávateľom Pozemné stavby, n.p. Bratislava zo dňa 01.06.1983 pod č. Os/83/290 bol navrhovateľke pridelený do užívania 1-izbový byt č. XX na X. podlaží bytového domu v D., B. I. XXXX/X U. na Q. Č.. XXXX pre okres Bratislava X., V. A., J..Ú.. A.. Právo osobného užívania tohto bytu na základe zmeny § 871 ods. 1 Obč. zákonníka odo dňa 01.01.1992 zo zákona zmenil na nájom. V predmetnom byte od pridelenia nepretržite býva v nájme. Staving, š.p. v likvidácii, Bratislava mal právo hospodárenia k predmetnému bytovému domu v Bratislave, ul. I. X I. XX byt. jednotkami, vrátane 1-izbového bytu č. XX, v ktorom navrhovateľka býva a pozemku, na ktorom bol postavený bytový dom, a týmto previedol vlastníctvo na verejnej dražbe vyhlásenej v súlade s ust. § 47b/1991 na fyzickú osobu S.. Ľ. P.. Tento za platnosti a účinnosti zák. č. 182/1993 Z.z. založil celý bytový dom a pozemok, vrátane bytu navrhovateľky do základného imania obchodnej spoločnosti HABITAT, spol. s r.o., ktorú založil na správu predmetnej nehnuteľnosti, ako vklad jediného spoločníka. Týmto právnym úkonom bol obídený zák. č. 182/93 Z.z. ust. § 16 ods. 1 na prevod tohto bytu. Odporca sa stal vlastníkom predmetného bytu. Tento právny úkon vklad predmetného byt. domu podľa § 39 Obč. zák. s poukazom na ust. § 16 ods. 1 a § 29 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. je absolútne neplatným právnym úkonom. Dňa 15.09.2011 nadobudol účinnosť zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zák. NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Následne dňa 20.09.2011 jej bola doručená výpoveď nájmu bytu od odporcu v zmysle § 2 ods. 1 písm. d) zák. č. 260/2011 Z. z. s výpovednou lehotou 12 mesiacov. Uvedenú výpoveď napadla žalobou zo dňa 25.11.2011 na určenie neplatnosti právneho úkonu na tun. súde. Následne navrhovateľ listom zo dňa 23.10.2012 oznámil „ späťvzatie výpovede nájmu bytu“. Odporca po právoplatnom skončení sporu pod č. k.: 8C

117/2007 rozsudkom Okresného u Bratislava IV. zo dňa 26.01.2011 v spojitosti s rozsudkom Krajského súdu Bratislava č. k.: 8Co 122/2011 zo dňa 13.03.2012 (právoplatnosť 30.03.2012), v ktorom bol zamietnutý návrh navrhovateľky o určenia povinnosti vlastníkovi previesť navrhovateľka do vlastníctva, ako nájomcovi, podľa zákona č. 182/1993 Z. z. byt č. XX byt. domu v Bratislave, I. B. Č.. XXXX/X. Výpoveď nájmu bytu zo dňa XX.XX.XXXX, ktorý dal odporca navrhovateľke v zmysle § 2 ods. 1 písm. d) zákona č. 260/2011 Z. z. a určil navrhovateľke výpovednú lehotu podľa § 3 ods. 1 zák. č. 260/2011, čo je v rozpore so zákonom, a to ust. § 3 ods. 1 zák. č. 260/2011 s poukazom na ust. § 2 ods. 1 písm. d) zák. č. 260/2011. Písomná výpoveď nájmu bytu bola navrhovateľke doručená dňa 25.05.2012 podľa § 2 ods. 1 písm. d) cit. zák. dňa 26.04.2012., t.j. po uplynutí zákonnej lehoty (do 31.03.2012) a určenie výpovednej lehoty 6 mesiacov. Vzhľadom na uvedený právny a skutkový stav žiada súd, aby návrhu vyhovel.

Odporca v písomnom vyjadrení k návrhu doručenom súdu dňa 05.03.2013 uviedol, že navrhovateľka vo svojom návrhu nenamieta, že odporca nie je vlastníkom predmetného bytu. Poukázal na právoplatné rozhodnutia tun. súdu o návrhu o určenia povinnosti odpredať byt navrhovateľke, a určenie neplatnosti prevodov predmetnej nehnuteľnosti do základného imania (rozsudok KS v Bratislave č.k 8Co/122/2011, č.k. 14Co/515/2008). Odporca uviedol, že výpoveď nájmu bytu, ktorá je predmetom žaloby je platná, odporca je aktívne legitimovaný a z uvedeného dôvodu žiada žalobu zamietnuť. Odporca výpoveď nájmu predmetného bytu dal navrhovateľke po právoplatnom rozhodnutí sp. zn. 8C 122/2011, t.j. 30.03.2012.

Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa XX.XX.XXXX, výpoveď z nájmu zo dňa XX.XX.XXXX, späťvzatie výpovede nájmu zo dňa 23.10.2012, spis.zn. 7C/314/2011 tun. súdu, rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co 122/2011 zo dňa 13.03.2012, rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 14Co 515/2008 zo dňa 010.6.2010, rozhodnutie hlavného mesta SR Bratislave zo dňa 26.09.2012, vyjadreniami účastníkov konania, návrhom na prerušenie konania, späťvzatím návrhu na prerušenie konania, zoznamom žiadateľov (č. I. 68) a ostatným obsahom spisu.

Po vyhodnotení vykonaného dokazovania ako aj v ich vzájomnej súvislosti zistil nasledovný skutkový stav veci podstatný pre rozhodnutie vo veci.

Dňa 01.06.1983 bol navrhovateľke pridelený 1.-izbový podnikový byt č. XX na I. B. Č.. X C. D.. Súd z potvrdenia o predaji zo dňa 16.11.1992 zistil, že v 2. kole verejnej dražby konanej dňa XX.XX.XXXX na štátny podnik Staving, v likvidácii sa stal S.. Ľ. P. týmto dňom vlastníkom nehnuteľnosti - obytný blok XX/B, I. X, D., k.ú A., N.. Č.. XXXX, I.. Č.. XXXX. Do predmetu vydraženého majetku patrí nehnuteľnosť obytný blok 71 bytových jednotiek a pozemok parc. č. 3029 zastavaná plocha 361 m2. Podľa LV č. 2407 zo dňa 24.11.2011 je vlastníkom predmetného bytu č. 41 odporca (HABITAT, spol. s r.o.).

Listom zo dňa XX.X.XXXX odporca vypovedal navrhovateľke nájom bytu v zmysle § 2 písm. d) zákona č. 260/2011, kde zároveň uviedol, že podľa § 3 ods. 1 zákona je výpovedná lehota 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom im bola ako nájomcom doručená výpoveď.

Zo spisu tunajšieho súdu vo veci sp.zn. 7C/314/2011 súd zistil, že navrhovateľka sa domáhala voči odporcovi určenia neplatnosti právneho úkonu výpovede z nájmu bytu zo dňa 20.09.2011. Navrhovateľka dňa 05.03.2013 návrh zobrala späť. V právnej veci ku dňu vyhlásenia rozsudku nebolo konanie ukončené.

Listom zo dňa XX.XX.XXXX odporca vypovedal navrhovateľke nájom bytu v zmysle § 2 písm. d) zákona č. 260/2011 Z.z., kde zároveň uviedol, že podľa § 3 ods. 3 zákona je výpovedná lehota 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom im bola ako nájomcom doručená výpoveď.

Odporca listom zo dňa 23.10.2012 oznámil navrhovateľke, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 20.09.2011 berie späť. V dôvodoch späťvzatia výpovede z nájmu bytu uviedol, že predmetnú výpoveď navrhovateľka napadla žalobou o neplatnosť právneho úkonu výpovede na tun. súde sp.zn. 7C/314/2011 a to z dôvodu, že v čase doručenia výpovede bolo vedené súdne konanie sp.zn. 8C/117/2007, ktoré bolo medzičasom právoplatne skončene dňa 30.03.2012 a v zákonnej lehote opätovne bola odporcom daná navrhovateľke

výpoveď z nájmu, ktorú navrhovateľka prevzala dňa 25.05.2012. Súčasne navrhovateľke oznámil, že späťvzatím výpovede z nájmu bytu zo dňa XX.XX.XXXX zanikol predmet sporu (7C/314/2011).

Navrhovateľka sa v tomto konaní domáhala určenia neplatnosti výpovede nájmu bytu najmä pre rozpor napadnutej výpovede s ustanoveniami z. č. 260/2011 Z.z. Hoci v tomto, avšak ani v inom právnom predpise nie je výslovne zakotvená možnosť nájomcu domáhať sa neplatnosti výpovede (ako je to napr. v prípade neplatnosti výpovede nájmu bytu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka alebo neplatností skončenia pracovného pomeru), môže sa navrhovateľka domáhať neplatnosti výpovede v súlade s ustanovením § 80 písm. c) O.s.p., teda vtedy, ak je na požadovanom určení neliehavý právny záujem. Súd pritom dospel k záveru že na požadovanom určení nepochybne je naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c) O.s.p. Právne postavenie navrhovateľky je totiž neisté, keďže odporca trvá na platnosti spornej výpovede, túto právnu neistotu nie je možné odstrániť inak, než meritórnym posúdením platnosti tejto výpovede a za zistených okolností v danej veci v súčasnosti neprichádza do úvahy žiadna žaloba na plnenie, ktorú by mohla navrhovateľka využiť na ochranu svojich práv. Preto boli splnené všetky predpoklady na to, aby súd pristúpil k vecnému posúdeniu platnosti spornej výpovede.

Podľa § 2 ods. 1 písm. d) zák. č. 260/2011 Z.z. sa tento zákon vzťahuje na byty v domoch, ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu alebo ktoré sú ku dňu účinnosti tohto zákona vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu nadobudla, alebo boli vložené ako vklad do obchodnej spoločnosti a v ktorých nájom vznikol podľa § 874 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá.

Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 260/2011 Z.z. prenajímateľ bytu podľa § 2 ods. 1 písm. a), b), d), a e) môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu do 31. marca 2012; ak ide o byt podľa § 2 ods. 1 písm. a), ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Podľa § 3 ods. 3 zák. č. 260/2011 Z.z. nájom bytu podľa § 2 ods. 1, o ktorom sa vedie súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu, môže prenajímateľ vypovedať bez uvedenia dôvodu do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Odporca listom zo dňa 26.04.2012 vypovedal nájom bytu navrhovateľke v zmysle § 2 ods. 1 písm. d) zák. č. 260/2011 Z.z. Podľa § 3 ods. 3 cit. zákona je výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Navrhovateľka v priebehu konania dňa 03.04.2013 podala návrh na prerušenie konania, ktorý dňa 29.04.2013 zobrala späť.

Podľa § 3 ods. 3 cit. zákona nájom bytu podľa § 2 ods. 1, o ktorom sa vedie súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmere bytu, môže prenajímateľ vypovedať bez uvedenia dôvodu do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu. Aj keď v tomto ustanovení zákona sú vymenované konania, ktoré zakladajú prekážku výpovede, takúto prekážku môžu tvoriť aj iné konania, ktoré nie sú výslovne uvedené v zákone. Účelom uvedeného ustanovenia je dočasne, až do skončenia súdneho konania, odložiť vznik práva prenajímateľa dať nájomcovi výpoveď bez uvedenia dôvodu a to najmä vzhľadom k tomu, že pred právoplatným skončením takéhoto konania existuje neistota ohľadne otázky okruhu účastníkov nájomného vzťahu, ktorý sa má v dôsledku výpovede nájmu skončiť. Aj v dôvodovej správe k zák. č. 260/2011 Z.z. je uvedené, že v odseku 3 sa rieši situácia, ak nie je zrejmé, ktorá osoba je v postavení nájomcu z dôvodu prebiehajúceho konania o prechode nájmu bytu alebo výmeny bytu. Za týchto okolností je potom v záujme rešpektovania obsahu tohto ustanovenia a na plnenie jeho účelu nevyhnutné rozšíriť okruh konaní, ktoré bránia výpovedi podľa § 3 ods. 1 cit. zákona aj o ďalšie, v zákone neuvedené konania. Medzi takéto konania patria všetky konania, ktorých výsledkom môže byť určenie inej osoby prenajímateľa alebo nájomcu, než sú osoby, ktoré vystupujú v tomto právnom postavení pred rozhodnutím súdu a pred doručením výpovede z nájmu bytu podľa § 3 cit. zákona.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že nájom bytu podľa § 2 ods. 1 cit. zákona, o ktorom sa vedie akékoľvek konanie, ktorého výsledkom môže byť zmena osoby na strane prenajímateľa alebo nájomcu, možno

vypovedať až po právoplatnom skončení takéhoto súdneho konania a to do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 39 Obč. zák. neplatný právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že absolútne neplatný je právny úkon, ktorý nie je dovolený. O takúto nedovolenosť a tým aj o absolútnu neplatnosť právneho úkonu ide vtedy, keď svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu, zákon obchádza alebo ak sa tento prieči dobrým mravom. Platnosť resp. neplatnosť právneho úkonu sa posudzuje so zreteľom na okolnosti daného prípadu v okamihu, keď k právnemu úkonu došlo. Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí priamo zo zákona bez ďalšieho, takže právne následky od počiatku nenastali. Pokiaľ právny úkon - výpoveď z nájmu bytu zo dňa XX.XX.XXXX bol vykonaný bez ohľadu na hmotno-právne okolnosti, možno konštatovať, že takýto úkon bol vykonaný v rozpore so zákonom.

Vzhľadom k tomu, že na tunajšom súde prebiehalo konania, ktorého výsledkom môže byť zmena osoby na strane prenajímateľa alebo nájomcu, nebol odporca oprávnený vypovedať navrhovateľke druhýkrát nájom bytu, keďže neboli splnené všetky predpoklady pre výpoveď podľa § 3 zák. č. 260/2011 Z.z. Odporca listom zo dňa 26.04.2012 dal navrhovateľom výpoveď z nájmu bytu, teda pred nadobudnutím právoplatnosti konania - sp.zn. 7C/314/2011 o určenie neplatnosti právneho úkonu výpovede nájmu bytu (výpoveď z 20.09.2011). Súd má za to, že výpoveď odporcu zo dňa 26.04.2012 je pre rozpor so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatným právnym úkonom, preto súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 151 ods. 3 O.s.p. v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatnených v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej: ustanovenia § 166 sa nepoužije. Ustanovenia odsekov 1 a 2 platia primerane s tým, že lehota troch pracovných dní plynie od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom podpísaného súdu písomne, dvojmo.

Odvolanie proti rozsudku musí obsahovať náležitosti všeobecne každého podania podľa § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané a datované, v dostatočnom počte rovnopisov a s prílohami, v opačnom prípade bude rovnopis s prílohami vyhotovený na trovy účastníka), § 205 ods. 1 O.s.p. (proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, v čom sa rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha).