

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 7C/88/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214209339
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 12. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Korčeková
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2014:1214209339.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Korčekovou v právnej veci navrhovateľky: M. M., A.. X.X.XXXX, W. G. I. XX, W., zastúpenej advokátkou JUDr. Ľubicou Balkovou, Cintorínska 21, Bratislava, proti odporcovi: Letisko M. R. Štefánika - Airport Bratislava, a.s., Letisko M. R. Štefánika, Bratislava, IČO: 35 884 916, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu a určenie, že nájomný vzťah trvá, takto

rozhodol:

Súd určuje, že výpoveď nájmu služobného bytu daná navrhovateľke listom odporcu zo dňa 3.12.2014 je **n e p l a t n á**.

O nároku na určenie, že nájomný vzťah naďalej trvá a o trovách konania súd rozhodne v konečnom rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa návrhom, podaným na súd dňa 11.4.2014, domáhala určenia, že výpoveď nájmu služobného bytu daná navrhovateľke listom odporcu zo dňa 3.12.2014 je neplatná a že nájomný vzťah medzi navrhovateľkou a odporcom k bytu G. I. Č. XX, trvá naďalej. Uviedla, že predmetný byt bol v roku 1950 pridelený jej teraz už nebohému manželovi Š. M.. Navrhovateľka v byte býva nepretržite po dobu 63 rokov, pričom riadne platí mesačné nájomné za byt. Navrhovateľka poukazovala na skutkové a právne závery rozsudkov vo veci sp. zn. 5C 269/1983 a 21C 132/2013. Navrhovateľka ďalej uviedla, že nájomný vzťah medzi ňou a odporcom mohol vzniknúť aj konkludentne. Po smrti jej manžela jej odporca dňa 28.4.2003 vystavil evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu a plnenia spojené s užívaním bytu. Navrhovateľka doteraz uhrádza titulom nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu predpísané sumy, v súčasnosti 174,44 eur. Ďalej navrhovateľka poukázala na to, že byt stratil povahu služobného bytu v súlade so zák. č. 189/1992 Zb. a v súvislosti s tým vzniklo navrhovateľke právo spoločného nájmu bytu manželov a po smrti manžela sa stala jediným nájomcom bytu. Navrhovateľka nikdy nebola v pracovnom pomere k odporcovi, a preto nemôže byť zákonným adresátom výpovede služobného bytu. Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 3.2.2014 je neplatná aj z dôvodu nesplnenia podmienky platnosti podľa § 711 ods. 3 OZ.

Odporca s návrhom nesúhlasil, žiadal ho zamietnuť. Uviedol, že navrhovateľka nebola a nie je legitímnym užívateľom bytu - nájomcom bytu a priestor o rozlohe 48,13 m² užíva bez právneho dôvodu. Priestor sa nachádza v administratívnej budove, ktorá je od 31.8.2013 úplne vyprataná a je určená na asanáciu. V zmysle výmeru poverenictva dopravy zo dňa 12.12.1950 bolo užívanie tohto priestoru ako bytu viazané na trvanie pracovného pomeru Štefana Hrubého v ČSA n. p., a teda z dôvodu skončenia pracovného pomeru medzi ČSA n. p. a Š. M. sa skončilo aj legitímne právo Š. M. na jeho užívanie. Posledným zamestnávateľom Š. M. bolo Záhradníctvo a rekreačné služby mesta Bratislava, pričom išlo o rok 1981, preto nie je možné použiť ust. zák. č. 189/1992 Zb. Ku dňu účinnosti zák. č. 509/1991 Zb.

neexistovalo ani spoločné užívanie bytu manželmi, preto nedošlo ku dňu 1.1.1992 k jeho transformácii na spoločný nájom podľa § 871 OZ. K tvrdeniu navrhovateľky, že k vzniku nájmu došlo konkludentne, odporca uviedol, že keďže evidenčné listy resp. predpisy mesačnej zálohovej úhrady boli navrhovateľke zasielané na každý rok osobitne, dalo by sa nanajvýš vyvodiť, že bola prejavená vôľa byť viazaný nájomnou zmluvou na dobu určitú v trvaní jedného roka.

Súd vykonal dokazovanie vo veci vyjadrením zástupcov účastníkov konania a obsahom listinných dôkazov tvoriacich obsah spisu a pripojených spisov tunajšieho súdu sp. zn. 5C 269/1983 a 21C 132/2013 a zistil tento skutkový stav veci:

Navrhovateľka a Š. M., A. XX.X.XXXX uzatvorili manželstvo dňa XX.X.XXXX.

Listom zo dňa 12.12.1950 Povereníctvo dopravy, štátna letecká správa pridelo manželovi navrhovateľky Š. M. zo služobných dôvodov v novostavbe Povereníctva dopravy, štátnej leteckej správy jeden jednoizbový (služobný) byt s príslušenstvom. Prenájom bytu bol viazaný na službu u Povereníctva dopravy, štátnej leteckej správy. V prípade, že by bol Š. M. z jeho služieb prepustený, bol povinný pridelený byt ku dňu odchodu zo zamestnania vyprázdniť a odovzdať.

Listom zo dňa 1.4.1952 prideli ČSA n. p. na základe pracovného pomeru Š. M. X - izbový byt s príslušenstvom na letisku Bratislava - Ivánka. Byt bol pridelený najdlhšie na dobu trvania pracovného pomeru u ČSA n. p. s tým, že po skončení pracovného pomeru nárok na pridelenie náhradného bytu od ČSA n. p. nie je.

Rozhodnutím zo dňa 24.2.1981 Úrad dôchodkového zabezpečenia, Bratislava priznal Š. M. E. XX.X.XXXX plný starobný dôchodok.

Bývalý Obvodný súd Bratislava 2 rozsudkom zo dňa 3.2.1984, č. k. 5C 269/83, právoplatným dňa 24.3.1984 zamietol návrh, ktorým sa navrhovateľ Československé aerolínie Praha, Závod Letecká doprava Bratislava domáhal proti odporcovi Š. M. vydania príkazu na vystaňovanie z bytu, a to za dôvodu, že súd dospel záveru, že odporcovi vzniklo riadne užívacie právo k bytu nachádzajúcemu sa v W. na G. I. Č. XX a bez zrušenia užívacieho práva k bytu nie je možné žalovať vystaňovanie z bytu.

Manžel navrhovateľky Š. M. N. T. XX.X.XXXX.

Dňa 28.4.2003 vystavil odporca navrhovateľke evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu, na základe ktorého predstavovala celková mesačná úhrada za užívanie bytu a za služby sumu 2.882,- Sk.

Listom zo dňa 12.1.2011 vystavil odporca navrhovateľke predpis mesačnej zálohovej úhrady za 1 - izbový byt s platnosťou od 1.1.2011 na sumu 142,55 eur mesačne.

Listom zo dňa 11.3.2011 vystavil odporca navrhovateľke predpis mesačnej zálohovej úhrady za 1 - izbový byt s platnosťou od 1.3.2011 na sumu 149,48 eur mesačne.

Listom zo dňa 18.1.2012 vystavil odporca navrhovateľke predpis mesačnej zálohovej úhrady za 1 - izbový byt s platnosťou od 1.1.2012 na sumu 174,44 eur mesačne.

Listom zo dňa 19.6.2013 oznámil odporca navrhovateľke, že ku dňu 31.8.2013 mieni vypratať budovu nachádzajúcu sa na letisku M. R. Štefánika, súčasťou ktorej je 1 - izbový byt a vyzval ju na dobrovoľné uvoľnenie bytu.

Tunajší súd rozsudkom zo dňa 19.3.2014, č. k. 21C 132/2013 - 82, právoplatným dňa 4.4.2014 uložil odporcovi povinnosť zabezpečiť navrhovateľke nerušné užívanie 1-izbového bytu na G. I. XX Q. W. v stave spôsobilom na riadne užívanie, plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, najmä zabezpečením dodávok tepla, teplej vody, vody, elektrickej energie, a tiež zdržať sa akýchkoľvek zásahov do práva užívať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zdržať sa akýchkoľvek zásahov do práva na plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, najmä zdržať sa odpojenia bytu od dodávok tepla, teplej vody, vody a elektrickej energie.

Listom zo dňa 3.2.2014 dal odporca navrhovateľke výpoveď z nájmu služobného bytu na G. I. Č.. XX Q. W., a to s poukazom na ust. § 711 ods. 1 písm. b) OZ. Dôvodom výpovede bolo, že nájomca nevykonáva prácu pre ČSA, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný. Prílohou výpovede bolo čestné prehlásenie zo dňa 4.2.2014 o tom, že Š. M. a navrhovateľka nie sú ku dňu vydania čestného vyhlásenia v pracovnom pomere a ani inom pracovnoprávnom vzťahu k letiskovej spoločnosti BTS.

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. 3 OZ výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. b), e) a f) je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

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 nájmu bytu.

Na základe vykonaného dokazovania a citovaných zákonných ustanovení dospel súd k záveru, že návrh v časti o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu je dôvodný.

V konaní sa navrhovateľka domáhala okrem iného neplatnosti výpovede z nájmu bytu zo dňa 3.2.2014. Z obsahu výpovede vyplýva, že bola daná podľa ust. § 711 ods. 1 písm. b) OZ, pričom dôvodom výpovede bolo, že nájomca nevykonáva prácu pre ČSA, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný. Podľa § 711 ods. 1 písm. b) OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Vzhľadom na toto znenie zákonného výpovedného dôvodu, je celkom zrejmé, že v danom prípade takýto výpovedný dôvod nenastal. Medzi účastníkmi konania bolo sporné, či sa jedná o služobný byt alebo nie resp., či byt v minulosti stratil charakter služobného bytu. Medzi účastníkmi konania naopak sporné nebolo, že navrhovateľka nikdy nebola zamestnankyňou, teda nevykonávala prácu pre odporcu prípadne jeho právneho predchodcu. Je teda zrejmé, že bez ohľadu na to, či ide o služobný byt alebo nie (keby sa o služobný byt nejednalo je výpoveď neplatná už len z toho dôvodu, že výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. b) OZ možno uplatniť len v prípade služobných bytov), predmetný výpovedný dôvod nemohol u navrhovateľky nastať, keďže vzhľadom k tomu, že nikdy pre odporcu prácu nevykonávala, nemohla ju ani prestať vykonávať. Teda nebola naplnená skutková podstata tohto výpovedného dôvodu.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a na to, že pri návrhu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c) O.s.p., súd návrhu v časti o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu vyhovel.

O nároku na určenie, že nájomný vzťah naďalej trvá a o trovách konania súd rozhodne v konečnom rozsudku (§ 152 ods. 2 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

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.

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,
- 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 (§ 205 ods. 1, 2 O. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (§ 251 ods. 1 veta prvá O. s. p.).