

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/109/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1207229507
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1207229507.2

Rozhodnutie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a členov senátu JUDr. Michaely Frimmelovej a Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej v právnej veci navrhovateľa: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, proti odporcom: 1/ H. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, I. G., 2/ M. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XXX, I. G., o vypratanie bytu, na odvolanie odporcov 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Pezinok zo dňa 30. októbra 2013 č.k. 4C 756/2008-116, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdzuje.

Navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporcom 1/ a 2/ povinnosť vypratať a protokolárne odovzdať jednoizbový byt F.. H., č. G. X, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na W.. V. XX I. G. do 30 dní od právoplatnosti rozsudku bez nároku na bytovú náhradu. Odporcom 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania v sume 199,08 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vychádzal zo zistenia, že navrhovateľ ako nájomca prenechal odporcom 1/ a 2/ za nájomné do užívania byt F.. kategórie, číslo bytu X, nachádzajúci sa na V.F. W. Č.. XX na dobu určitú od 13.12.2002 do 13.12.2005 s tým, že uplynutím uvedenej doby nájmu, v prípade riadneho plnenia si povinností nájomcu sa nájom automaticky zmení na dobu neurčitú. Nakoľko odporcovia 1/ a 2/ neuhradili nájomné, predavky za služby spojené s užívaním bytu a vyúčtovania nákladov za služby spoje s užívaním bytu dal navrhovateľ 23.3.2007 v súlade s § 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka odporcom 1/ a 2/ výpoveď, ktorá bola doručená odporcovi 1/ 16.4.2007 a odporkyni 2/ 16.5.2007. Výpovedná lehota uplynula 31.8.2007. Odporcovia 1/ a 2/ nepreukázali, že v čase doručenia výpovede boli v hmotnej núdzi a nepodali návrh na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu. Odporcovia aj napriek uplynutiu výpovednej lehoty byt aj naďalej užívajú a nedoplatok ku dňu podania návrhu predstavoval 33 280 Sk.

Po právnej stránke súd prvého stupňa svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 710 ods. 3, 4,

§ 711 ods. 1 2 a 6, § 712 ods. 1, 2, 3, 4, § 712a ods. 3 4 Občianskeho zákonníka a vecne tým, že výpoveď z nájmu bytu bola doručená odporcovi 1/ dňa 16.4.2007 a odporkyni 2/ dňa 16.5.2007. Výpovedná lehota začala plynúť najneskôr dňa 1.6.2007 a uplynula dňa 1.9.2007. Uviedol, že nájomný pomer odporcov 1/ a 2/ sa skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm.d/ Obč. zák., keď nezaplatili úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a predmetný byt po ukončení nájmu užívali bez právneho dôvodu. Skonštatoval, že odporcovia 1/ a 2/ nepreukázali v konaní, že by boli v hmotnej núdzi, ani, že by sa ocitli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov a nezistil ani žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali právo odporcov na poskytnutie prístrešia. O trovách konania

rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a navrhovateľovi, úspešnému v odvolacom konaní, priznal náhradu trov konania, spočívajúce v zaplatenom súdnom poplatku za návrh v sume 99 Eur a na súdnom poplatku za odvolanie v sume 99 Eur.

Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie odporcovia 1/ a 2/, ktorí žiadali napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a návrh na vypratanie zamietnuť dôvodiac tým, že sú si vedomí, že ich zavinením došlo k predmetnej situácii, t.j. k daniu im výpovede z nájmu bytu, avšak apelovali na odvolací súd s poukazom na záujmy maloletých detí, ktorých rodinná existencia je vážne ohrozená. Uviedli, že od roku 2006 vznikali medzi nimi manželské rozpory spôsobené spolužitím s deťmi v 1-izbovom byte, v dôsledku ktorých sa odporkyňa 2/ spolu s dvomi mladšími synmi odsťahovala do podnájmu k svojej priateľke a v predmetnom byte zostal bývať odporca s najstarším synom. Nedohli sa navzájom na spôsobe uhrádzania poplatkov za byt, na výživnom a pod., napokon sa dočasne zmierili a nedoplatok na nájomnom 18.10.2007 v sume 38 015 Sk a 19.10.2007 v sume 18 255 Sk uhradili priamymi vkladmi. Medzitým im však navrhovateľom bola daná výpoveď z nájmu bytu doručená listom zo dňa 23.3.2007, kedy už odporkyňa 2/ bola gravidná so štvrtým dieťaťom, ktoré sa narodilo dňa 18.12.2007 a v predmetnom zostala bývať so štyrmi maloletými deťmi a došlo aj k ich rozvodu. Poukázali na to, že medzičasom si upravili svoje vzťahy natoľko, že sú schopní v prípade zrušenia napadnutého rozsudku a ponechania práva k predmetného bytu odporkyňi 2/, spoločne usporiadať všetky nedoplatky k tomuto bytu v záujme detí.

Navrhovateľ žiadal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť poukazujúc na to, že konanie o vypratanie bytu bolo začaté v roku 2007 a odporcovia 1/ a 2/ mali dostatok času riešiť svoju bytovú otázku. Nakoľko odporcovia predmetný byt naďalej užívajú a za jeho užívanie neplatia, je tým obmedzené jeho právo nakladať s dotknutým bytom v rozsahu všetkých oprávnení, ktoré sú predmetom vlastníckeho práva k bytu.

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. postupom podľa § 156 ods. 3 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie odporcov nie je dôvodné.

Podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak 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.

Podľa § 710 ods. 3 Obč. zák. ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

Podľa § 710 ods. 4 Obč. zák. ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Podľa § 712a ods. 3 OZ ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Nájomcovi môže byť písomne určená dlhšia výpovedná lehota. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, že nájomca neplatil nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov (§ 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné a 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 (§ 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka). Pokiaľ nedôjde k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehotu a nájomca návrh na určenie neplatnosti výpovede v zákonom stanovenej lehote nepodá nájom bytu zanikne uplynutím výpovednej lehoty (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že navrhovateľ ako vlastník bytového domu na ul Račianskej 14 prenajal v ňom odporcom 1/ a 2/ do nájmu jednoizbový byt 1.katgórie na dobu neurčitú. Nakoľko si odporcovia 1/ a 2/ prestali plniť svoje povinnosti, keď neuhrádzali nájomné, preddavky za služby, nedoplatky z vyúčtovania nákladov za čas dlhší ako tri mesiace, bola im dňa 23.03.2007 navrhovateľom ako prenajímateľom daná výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm.d/ Obč. zák. Táto výpoveď z nájmu bytu bola odporcovi 1/ doručená 16.4.2007 a odporkyni 2/ dňa 16.5.2007 a nakoľko nedošlo k predĺženiu výpovednej lehoty a odporcovia 1/ a 2 nepodali návrh na určenie neplatnosti výpovede danej im z nájmu predmetného bytu v zmysle § 711 ods. 6 Obč. zák., výpovedná lehota uplynula dňa 31.8.2007. Odvtedy odporcovia 1/ a 2/ užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu. Odporcovia nepreukázali, že by v čase skončenia nájmu boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov alebo že by existovali dôvody hodné osobitného zreteľa pre poskytnutie prístrešia. Odporca 1/ v konaní uviedol, že v čase výpovede mal vlastný autoservis, odporkyňa 2/ pracovala a mali tri maloleté deti.

Odvolačný súd preto z vyššie uvedených dôvodov napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 Os.p. a navrhovateľovi, úspešnému v odvolacom konaní, náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko si ich náhradu neuplatnil a v tomto konaní mu ani žiadne trovy nevznikli.

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

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.