

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/295/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4115216631
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2015:4115216631.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v právnej veci navrhovateľky: O. S., nar. X.X.XXXX, bytom S., M. XXX/XXX, zast. KOTRUSZ - BENČÍK, s.r.o., so sídlom Nitra, Štefánikova 57, proti odporcovi: H. O., nar. XX.X.XXXX, bytom S., M. XX/XXX, zast. JUDr. Iveta Lenčéšová, advokátka, so sídlom Nitra, Farská 28, o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

Súd u r č u j e , že výpoveď odporcu zo dňa 7.4.2015 z nájmu bytu vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra pre katastrálne územie W. S. na LV č. XXXX ako stavby súp.č. XXX - okal, postavenej na pozemku registra "C" s parc. č. XXX/X, ktorá jej bola doručená dňa 15.4.2015 j e n e p l a t n á .

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa podaným návrhom doručeným súdu dňa 27.5.2015 prostredníctvom svojho právneho zástupcu domáhala, aby súd určil, že výpoveď odporcu zo dňa 7.4.2015 z nájmu bytu vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra pre katastrálne územie W. S. na LV č. XXXX ako stavby súp.č. XXX - okal, postavenej na pozemku registra "C" s parc.č. XXX/X, ktorá jej bola doručená dňa 15.4.2015, je neplatná. Svoj návrh odôvodnila tým, že byt užíva na základe rozhodnutia o pridelení bytu vydaného Agrokombinátom "Zobor" š.p. zo dňa 23.2.1990 až do súčasnosti. Podľa aktuálneho stavu zapísaného v katastri nehnuteľností je ako výlučný vlastník bytu zapísaný odporca, jeho vlastníctvo však spochybňuje s poukazom na rôzne prevody vlastníckeho práva k bytu, pričom ani jeden subjekt jej nadal výpoveď z nájmu bytu, ani ju nevyzval na platenie nájomného, nájomné platila poslednému prenajímateľovi spoločnosti MANAZ, spol. s.r.o. Nájom k bytu trvá doposiaľ. Dňa 15.4.2015 jej bola doručená výpoveď z nájmu bytu vyhotovená JUDr. Lenčéšovou a to pre neplatenie nájomného s poukazom na § 711 ods. 1 písm. d/ OZ, namietala nedostatočné vymedzenie skutkového dôvodu výpovede, nie je vo výpovedi uvedené časové obdobie a výška nedoplatku, neexistuje odporcom uplatnený dôvod výpovede, od mája 2015 platí nájomné na účet odporcu, odkedy jej odporca prvýkrát oznámil údaje potrebné k uskutočneniu platby.

Právny zástupca navrhovateľky na pojednávaní trval na písomne podanom návrhu. Navrhovateľke bola doručená výpoveď z nájmu, s ktorou ona nesúhlasí. Jej postavenie sa stalo neistým. S poukazom na § 711 OZ sa domáha určenia neplatnosti výpovede. Dôvody sú uvedené v návrhu. Ako dôvod výpovede bolo uvedené, že bola v omeškaní s úhradou nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu. Dôvod uvedený vo výpovedi je neurčitý, nie je špecifikované aké platby sú v omeškaní, za aké obdobie. Odporca neposkytoval navrhovateľke žiadne služby súvisiace s nájmom bytu, nie je dodávateľom energií. Navrhovateľka po oznámení čísla bankového účtu platí nájomné odporcovi, dovtedy platila nájomné právnomu predchodcovi odporcu - správkyni konkurznej podstaty, na základe posledného

známeho platobného miesta. Naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať. Medzi účastníkmi konania prebieha viaceré súdnych konaní. Odporca sa domáha vypratania bytu navrhovateľkou, čo odôvodňuje tým, že navrhovateľka nemá žiadny právny titul na užívanie bytu, ale zároveň jej dal výpoveď z nájmu, čo považuje za rozporuplné konanie. O existencii vlastníckeho práva nebolo doteraz právoplatne rozhodnuté, pracovný pomer navrhovateľky skončil dohodou, nebola jej daná výpoveď z pracovného pomeru, ani jeden doklad neobsahuje právny úkon, z ktorého by sa dalo vyvodiť, že sa jedná o výpoveď z nájmu bytu. Výzva zo dňa 10.3.2009 bola adresovaná inej osobe, nie navrhovateľke, sumy, ktoré sú v tejto výzve uvádzané, neboli dohodnuté, neboli predmetom nájomnej zmluvy. Suma, ktorú platila navrhovateľka ako nájomné, je jediná suma, ktorá bola dohodnutá medzi prenajímateľom a nájomcom. Odporca si neplní povinnosti ako prenajímateľ. Nestará sa o nehnuteľnosť, nevykonáva žiadne opravy, rekonštrukcie. Neuhrádza dodávku energií. Nespráva sa ako prenajímateľ.

Navrhovateľka na pojednávaní uviedla, že do bytu sa nastahovali 17.7.1989. Nájomnú zmluvu podpisoval manžel. Neskôr bol byt prenajatý jej, jednalo sa o nájomný podnikový byt. Potom prišla privatizácia. Byt privatizovala spoločnosť MANAZ, s.r.o., nájomné posielala na číslo účtu tejto spoločnosti od r. 1996. Keď spoločnosť MANAZ, s.r.o. prišla do konkurzu, boli za správkynou konkurznej podstaty, žiadali o odkúpenie bytu. Potom sa firmy menili, bola to Slovenská bažantnica, Bažantnica s.r.o.. V r. 2002 sa dozvedeli, že V. C. kúpil vedľajší byt, potom sa ohlásila p. O.. P. N. predala C. byt M.. C. v r. 2004 daroval byt p. O., ktorý bol už ale predaný M.. Potom sa medzi sebou súdili, dohodli sa že byty si zamenia. Tvrdia, že M. si zamenil svoj byt za ich. Potom prišla p. O. v r. 2008, že má list vlastníctva, že bývajú v jej byte. Stále platila nájomné správkyni konkurznej podstaty na jeho účet vo výške 14 eur mesačne do mája 2015, pretože nemala inú nájomnú zmluvu, ani výpoveď z nájomnej zmluvy, v máji 2015 poslala nájomné odporcovi 14 eur, lebo vtedy jej odporca poslal číslo účtu, radila sa so svojim právnym zástupcom, ten jej povedal, že má poselať nájomné odporcovi. Výpoveď z nájmu jej bola doručená dňa 15.4.2015, je účastníčkou konania, v ktorom ju žaluje p. O. o úhradu nájomného, aj v ktorom ju žaluje H. O. o úhradu nájomného.

Právny zástupca odporcu na pojednávaní uviedol, že navrhovateľka v návrhu napáda platnosť zmlúv uzatvorených medzi p. N. a M., takéto zmluvy nemôže napádať, nebola účastníkom konania týchto zmlúv, nemá na tom naliehavý právny záujem. Vlastníctvo odporcu k predmetnému bytu je nesporné. Odporca dal výpoveď z nájmu z dôvodu právnej istoty, aj keď bol utvrdzovaný v tom, že k zániku nájmu došlo ku dňu 29.2.2000 kedy bol ukončený pracovný pomer s navrhovateľkou. Výpoveď bola 20.3.2000 doručovaná správkyni konkurznej podstaty. Jednalo sa o výpovede z nájmu, aj skončenie pracovného pomeru. Navrhovateľka napriek týmto skutočnostiam stále tvrdí a trvá na tom, že jej nájomný vzťah existuje, že stále trvá. Účelovo vykonáva len práva, ktoré jej ako nájomcovi patria, nevykonáva však povinnosti nájomcu. Odporca zaslal navrhovateľke 7.4.2015 výpoveď z nájmu. Jasne špecifikoval dôvod výpovede s poukazom na § 711 ods. 1 písm. d) OZ, dôvodom výpovede je nezaplatenie nájmu a úhrad spojených s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace. Dôvod je špecifikovaný jasne, nezameniteľne, ani nebol dodatočne menený. Navrhovateľka neuhrádzala nájomné ani právnej predchodkyni odporcu W. O.. Napriek tomu, že W. O. ju výzvou zo dňa 10.3.2009 vyzývala, komu, akým spôsobom a v akej výške má platiť nájomné. Nie je pravdivé tvrdenie navrhovateľky, že nikdy nebola nikým vyzývaná na úhradu nájomného. Navrhovateľka bola účastníčkou tohto konania, preto nie je potrebné preukazovať doručenkou doručenie tejto výzvy. S poukazom na § 680 ods. 2 OZ, ktorý hovorí o zmene vlastnícka prenajatej veci, odporca vstúpil do postavenia prenajímateľa ku dňu odoslania výpovede, nebola evidovaná žiadna úhrada nájomného, ani vo vzťahu k W. O., ani vo vzťahu k odporcovi. Ak navrhovateľka tvrdí, že nenaplnila dôvod výpovede, je dôkazné bremeno na nej, aby preukázala, že si svoje povinnosti riadne plnila, že plnila povinnosť platiť nájomné oprávnenej osobe. Konanie navrhovateľky je v rozpore s dobrými mravmi s poukazom na § 3 OZ. Nemôže požívať právnu ochranu účelovo podľa vlastného uváženia platila veľmi nízku sumu SKP hoci vedela, že táto nie je vlastníkom nehnuteľnosti. Vedomosť o vlastníctve nehnuteľnosti navrhovateľka mala z konaní, ktoré na tunajšom súde prebiehali. Sama označila W. O. za vlastníčku bytu. Je účastníčkou konania o vydanie bezdôvodného obohatenia v podobe nájomného v prospech W. O., aj odporcu. Vedela a vie kto je oprávneným subjektom z nájomného a v akej výške. Bola vyzvaná na platenie nájomného. Neplnila nájomné, ani úhrady dlhšie obdobie ako 3 mesiace. Žiadal návrh zamietnuť.

Odporca na pojednávaní uviedol, že sa stal vlastníkom bytu 19.3.2013 na základe darovacej zmluvy od manželky W. O.. Ona bola predchádzajúca vlastníčka bytu a to na základe darovacej zmluvy od svojho brata V. C.. Žiadne nájomné zo strany navrhovateľky neeviduje, až od mája 2015 posela 14 eur. Do

mája 2015 nič platené nebolo ani jemu, ani jeho manželke. Žiadne úhrady za predmetnú nehnuteľnosť neplatí, platí daň z nehnuteľnosti, žiadnu rekonštrukciu, opravu nehnuteľnosti nerobil.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s obsahom spisu a to návrhom, zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, výpisom z obchodného registra spoločnosti Bažantnica š.p., uznesením o zastavení konania, výpisom z LV č. XXXX, výpoveďou zo dňa 7.4.2015, odpoveďou na list, odpoveďou odporcu, výzvou na úhradu nájomného zo dňa 10.3.2009, výzvou na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 24.4.2015, dohodou o rozviazaní pracovného pomeru navrhovateľky zo dňa 29.2.2000, zánikom nájmu bytu - list zo dňa 5.3.2001, upovedomením o výpovedi zo dňa 20.3.2000, spismi OS Nitra sp. zn. 12C/96/2010, 25C/108/2014 - z neho spisy sp. zn. 25C/204/2011, 9C/261/2005, 15C/69/2006, 15C/261/2006, 10C/25/1999, 7C/27/2005 a zistil tento skutkový a právny stav:

Zo zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 23.2.1990 vyplýva, že navrhovateľke bol do osobného užívania pridelený byt Agrokombinátom "Zobor" š.p. Nitra nachádzajúci sa v D. - W. S., okál súp.č. XXX, byt. Č. XXX.

Navrhovateľka v predmetnom byte býva od jeho pridelenia až dodnes. Byt jej bol pridelený ako služobný podnikový byt.

Následne bol dňa 29.2.2000 s navrhovateľkou ukončený pracovný pomer podľa § 43 a 46 ods. 1 písm. c/ ZP dohodou a z dôvodu organizačných zmien.

Listom zo dňa 20.3.2000 bolo spoločnosťou Bažantnica, spol. s.r.o. oznámené JUDr. Kataríne Cibulkovej SKP spoločnosti MANAZ, s.r.o., že navrhovateľka užíva služobný podnikový byt, že s ňou bol 29.2.2000 ukončený pracovný pomer a že v danom období plynie trojmesačná lehota na zánik nájomnej zmluvy.

Listom zo dňa 5.3.2001 bola navrhovateľka vyzvaná Slovenskou bažantnicou, s.r.o. na vypratanie bytu do 30.4.2001 z dôvodu, že okal doteraz obývala ako služobný byt a ich spoločnosť potrebuje obytný dom pre ich zamestnanca.

Za uvedený byt platí nájomné Správkyni konkurznej podstaty spoločnosti MANAZ spol. s.r.o. podľa jej výpovede od roku 1996 vo výške 14 eur mesačne. Od mája 2015 platí nájomné odporcovi vo výške 14 eur mesačne.

Z výpisu z LV č. XXXX vyplýva, že ako vlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese D., obec S., kat. úz. W. S., stavby - okal súp.č. XXX nachádzajúci sa na parc.č. XXX/X je evidovaný odporca a to na základe Darovacej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 998/13-30/13.

Odporca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne listom zo dňa 7.4.2015, ktorý bol navrhovateľke doručený dňa 15.4.2015, zaslal navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ OZ, nakoľko nezaplatila nájomné ani úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.

Navrhovateľka na výpoveď z nájmu bytu reagovala listom zo dňa 4.5.2015, v ktorom uviedla, že odporca ju nikdy nevyzval na platenie nájomného, neoznámil navrhovateľke informácie potrebné pre zaplatenie nájomného, navrhovateľka si plní povinnosti nájomcu voči poslednému subjektu, ktorý voči nej splnil povinnosť súčinnosti a to voči spoločnosti MANAZ, spol. s r.o. Navrhovateľka po celú dobu užívania uhrádza priamo dodávateľom energií platby, platí daň z nehnuteľností. Výpoveď je nedôvodná.

Na list navrhovateľky reagoval odporca odpoveďou zo dňa 11.5.2015, v ktorej uviedol, že výzva na úhradu nákladov súvisiacich s užívaním bytu bola navrhovateľke doručená ešte pôvodnou vlastníčkou p. O., bola to výzva zo dňa 10.3.2009, ktorá je súčasťou spisu OS Nitra sp.zn. 12C 96/2010. Okrem toho spoločnosť MANAZ, spol. s r.o. vyzvala navrhovateľku na uzavretie nájomnej zmluvy, ktorú však navrhovateľka odmietla podpísať, preto ani nájomný vzťah nemohol platne vzniknúť.

Manžel navrhovateľky Ing. U. S. bol výzvou zo dňa 10.3.2009 vyzvaný na úhradu nájomného.

Manžel navrhovateľky Ing. U. S. bol výzvou zo dňa 24.4.2015 vyzvaný na vydanie bezdôvodného obohatenia titulom užívania bytu.

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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 § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

Súd môže na návrh nájomcu vysloviť určenie, že výpoveď z nájmu bytu je neplatná. Nejde však o určovaciu žalobu podľa § 80 písm. c) OSP, u ktorej musí byť preukázaný naliehavý právny záujem, ale o žalobu inú, ktorej právny záujem vyplýva priamo z hmotnoprávneho predpisu z ustanovenia § 711 ods. 6 OZ.

Žalobu o neplatnosť výpovede môže nájomca podať v prekluzívnej 3-mesačnej lehote počítanej odo dňa doručenia výpovede nájomcovi. Ak žaloba o neplatnosť výpovede bola podaná, účinky výpovede v takom prípade nastanú až právoplatnosťou rozhodnutia súdu, keďže súd potvrdzuje platnosť výpovede. Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 7.4.2015 bola navrhovateľke doručená dňa 15.4.2015 a návrh na súd bol doručený dňa 27.5.2015, teda včas v trojmesačnej prekluzívnej lehote.

Navrhovateľka napadla neplatnosť výpovede okrem iného na tom skutkovom základe, že nie je dostatočne skutkovo vymedzený dôvod výpovede a uviedla, že výpovedný dôvod uvedený v písomnej výpovedi po právnej ani skutkovej stránke nezodpovedá prípadu výpovede nájmu bytu podľa § 711 ods.1 písm. d) OZ. Z ustanovenia § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že písomná výpoveď nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Skutkové vymedzenie výpovede nemožno stotožniť s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (neplatenie nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace), ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda s uvedením mesiacov, kedy nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu tento nedostatok nemožno napraviť dodatočným dopĺňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Uvedené bolo konštatované aj v rozhodnutiach NS SR sp.zn. 1 Cdo 2/2007, 4 Cdo 248/2009. Z obsahu spisu a z výpovede zo dňa 7.4.2015 vyplýva, že vo výpovedi z nájmu bytu zo dňa 7.4.2015 odporca výpovedný dôvod nijako skutkovo nevymedzil, neuviedol sumu dlhu navrhovateľky na nájomnom, ani obdobie (mesiace), kedy navrhovateľka nezaplatila nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu uviedol len odkaz na znenie ustanovenia § 711 ods. 1 písmeno d/ OZ, preto súd pre formálne nedostatky výpovede návrhu navrhovateľky vyhovel a rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a určil, že výpoveď odporcu zo dňa 7.4.2015 z nájmu bytu vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra pre katastrálne územie W. S. na LV č. XXXX ako stavby súp.č. XXX - okal, postavenej na pozemku registra "C" s parc.č. XXX/X, ktorá jej bola doručená dňa 15.4.2015 je neplatná a samotnými okolnosťami neplatenia nájomného, teda ako existenciou výpovedného dôvodu uvedeného v § 711 ods. 1 písmeno d/ OZ sa ďalej nezaoberal. Výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ musí byť konkretizovaná časovým obdobím aj výškou nedoplatku.

O trovách konania súd rozhodol s poukazom na §151 ods. 3 O.s.p. tak, že o trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnom rozhodnutí vo veci samej v lehote 30 dní.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1,
- 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),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.