

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/296/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4414212598
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Polyáková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2017:4414212598.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Polyákovej a sudkýň JUDr. Dagmar Podhorcovej a JUDr. Ingrid Doležajovej, v právnej veci žalobcu: M. Y., nar. XX. XX. XXXX, bytom T. F., G.. D. XXX/XX, proti žalovanému: Bytkomfort, s.r.o., so sídlom Nové Zámky, SNP 9, IČO: 36 555 193, o neplatnosť výpovede z nájmu bytu a iné, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 16. marca 2016 č. k. 16C/19/2014-171 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti a v časti náhrady trov konania potvrdzuje.

Žalovanému priznáva právo na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu, žalovanému náhradu trov konania nepriznal a žalobcu zaviazal zaplatiť na účet Okresného súdu Nové Zámky doplatok súdneho poplatku za návrh vo výške 25,50 eura do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa návrhom domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu a zrušenia poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty s odôvodnením, že výpoveď z nájmu bytu v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka je nedôvodná. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca ako nájomca uzavrel s prenajímateľom ako žalovaným dňa 27. 02. 2013 nájomnú zmluvu, na základe ktorej bol nájomcovi prenechaný do užívania byt č. X. vo vlastníctve Mesta Nové Zámky, ktorý sa nachádza na ul. Z. XX/D, prvé poschodie, byt I. kategórie o výmere 38,8 m². Žalovaný listom zo dňa 10. 03. 2014 dal žalobcovi výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ z toho dôvodu, že hrubo porušoval svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že neplatil riadne nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace. Výpoveď bola žalobcovi doručená 28. 03. 2014. Predpísané nájomné za rok 2013 od marca do decembra bolo vo výške 1.874 eur a realizované platby vo výške 1.088 eur, nedoplatok bol vo výške 786 eur. Listom zo dňa 11. 10. 2013 žalobca žiadal o kompenzáciu nájomného a odpustenie poplatku z omeškania, pretože dňa 17. 07. 2013 si podával žiadosť o pripojenie odberného miesta do distribučnej sústavy a úhradu vo výške 163,68 eura realizoval dňa 24. 07. 2013 s tým, že táto zmluva zodpovedá výške jednomesačného základného nájomného. Dňa 16. 05. 2014 žalobca doručil žalovanému žiadosť, v ktorej žiadal zrušiť výpoveď z nájmu bytu z dôvodu, že byt nebol v užívania schopnom stave do 30. 07. 2013 z dôvodu, že nebola zapojená elektrina. Žalovaný mu oznámil, že pri odovzdávaní bytov boli všetci nájomcovia uzrozumení s tým, že je ich povinnosťou dať si zapojiť elektrinu, pričom všetci nájomcovia mali elektrinu zapojenú do týždňa od podania žiadosti. Bolo na ňom, kedy si podá žiadosť, a teda nie je objektívne reklamovať obdobie 5 mesiacov. V konaní o výpovedi z nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ nie je súd bez ďalšieho povinný zaoberať sa otázkou správnosti výšky stanoveného nájomného, či záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu. Za neplnenie nájomného sa podľa súdnej praxe považuje i neplatenie

nájomného v plnej výške. Ani v prípade nesplnenia povinnosti prenajímateľa odstrániť závady v byte nie je nájomník oprávnený prestať platiť nájomné a ani táto okolnosť ho nezbavuje povinnosti platiť nájomné, ale je tu pre neho k dispozícii režim upravený v ust. § 691 OZ. V danom prípade bolo jednoznačne preukázané, že žalobcovi bol pridelený byt v zmysle nájomnej zmluvy. Z predloženej sumárnej analýzy platieb ako aj listinných dôkazov predložených žalobcom mal súd preukázané, že žalobca za rok 2013 nezaplatil nájomné za dlhšiu dobu ako 3 mesiace, pretože za rok 2013 mal nedoplatok vo výške 786 eur a vo výpovede boli presne uvedené mesiace, za ktoré nedoplatok vznikol. Tvrdenie žalobcu, že byt nebol odovzdaný v stave na bývanie, pretože nebola zavedená elektrická energia je na jeho ľarchu, pretože sám uviedol, že elektrickú energiu si dal zaviesť až v júli 2013. Poplatok za zavedenie elektrickej energie bol odpočítaný z predpísaného nájomného. Žalobca tiež nepreukázal, že by v rozhodnom období bol v zlej sociálnej situácii, pre ktorú nemohol uhrádzať riadne predpísané nájomné, pretože poberal invalidný dôchodok vo výške 240,80 eura a podniká na základe živnostenského listu a podľa jeho vyjadrenia je schopný si mesačne zarobiť okolo 350 eur. Žalobca nepožiadal ani o zníženie nájomného vzhľadom na svoju finančnú situáciu, prípadne zdravotný stav a ostatné jeho tvrdenia ohľadne závad v byte súd považuje za irelevantné s tým, že žalobca sa mal domáhať uplatnenia svojich práv podľa § 691 OZ. Z uvedených dôvodov súd návrh zamietol a zamietol i ďalšie dokazovanie výsluchom svedkov vo vzťahu k závadám v predmetnom byte. V zostávajúcej časti súd návrh žalobcu ohľadne zrušenia vyrubeneho poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty zamietol, pretože mal za to, že uvedený nárok žalovaného do dnešného dňa uplatnený nebol a nesúvisí s týmto konaním vzhľadom na predmet sporu. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP, procesne úspešnému žalovanému trovy konania nepriznal, pretože uviedol, že si trovy konania neuplatňuje. Súd zaviazal žalobcu na doplatenie súdneho poplatku za návrh podľa § 2 ods. 1 písm. a/ Zákona o súdnych poplatkoch vo výške 25,50 eura.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalobca a domáhal sa jeho zmeny tak, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 28. 03. 2014 bude zrušená a bude určené, že nájom medzi prenajímateľom a nájomcom na základe nájomnej zmluvy zo dňa 27. 02. 2013 naďalej trvá v zmysle čl. III ods. 1 nájomnej zmluvy. Zároveň sa domáhal zrušenia vyrubeneho súdneho poplatku z omeškania v celom rozsahu a zmluvnej pokuty vo výške 111,24 eura z dôvodu nezákonnosti. V dôvodoch svojho odvolania uviedol, že sa nestotožňuje s rozhodnutím súdu prvej inštancie z dôvodu, že súd nevykonal dostatočné dokazovanie vo veci. Podľa jeho názoru dôvody výpovede nie sú zákonné a opodstatnené a neboli naplnené dôvody výpovede v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d/ OZ z dôvodu, že od pripojenia bytu si plnil platby riadne, aj keď predmetný byt nezodpovedal bytu I. kategórie, nakoľko nebol užívania schopný. Začiatkom mesiaca marec mu bol odovzdaný 1-izbový byt, pričom v protokole o prevzatí uviedol, že byt nie je užívania schopný, v stave spôsobilom na riadne užívanie, nakoľko nebol pripojený k elektrickej sieti (článok II ods. 3 nájomnej zmluvy zo dňa 27. 02. 2013) a z toho dôvodu nebolo možné riadne prevziať byt. Žalovaný si teda nesplnil zákonnú povinnosť určenú v ust. § 664 OZ. Podľa článku V ods. 1, 2 nájomnej zmluvy sa prenajímateľ zaviazal odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť okrem iného aj dodávku elektrickej energie. Žalovaný dodávku elektrickej energie nezabezpečil, teda ide o záväzok zo zmluvy, ktorý nesplnil, čím byt nebol riadne užívaný až do doby, kým si sám nezabezpečil dodávku elektrickej energie a to k 30. 07. 2013. Od 01. 08. 2013 začal platiť nájomné za užívanie bytu, aj keď byt začal užívať až v novembri 2013. Z jeho strany bolo dostatočne preukázané, že nájomné platiť odo dňa spôsobilosti byt riadne užívať, a preto tým nemohol vzniknúť nedoplatok a poplatok z omeškania ako aj zmluvné pokuty. Z uvedeného je zrejmé, že prenajímateľ porušil základné povinnosti zákonom stanovené v zmysle ust. § 687 ods. 1 OZ, ako aj ustanovenia nájomnej zmluvy a byt mu neodovzdal v stave spôsobilom na riadne užívanie. Preto neobstojí domnienka, že došlo k hrubému porušeniu povinnosti zo strany žalobcu, keď povinnosti si neplnil práve žalovaný voči nájomníkom. Naopak, žalovaný pristúpil k výpovedi z nájmu bytu a toto jeho konanie ako aj samotný prístup k nájomníkom je v rozpore s ust. § 3 ods. 1 OZ, nakoľko žalovaný ako prenajímateľ si nesplnil svoju povinnosť, on si podal sám žiadosť o pripojenie do distribučnej sústavy dňa 17. 07. 2013. Z uvedeného je nesporné a nepochybné, že od 01. 03. 2013 do 30. 07. 2013 byt nespĺňal požiadavky na bývanie, pričom žalovanému nič nebránilo pripojiť byt k elektrickej distribučnej sieti. Poukázal na ust. § 673 OZ, podľa ktorého nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajať vec užívať dohodnutým spôsobom.

3. K odvolaniu sa vyjadril žalovaný, ktorý navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že s rozhodnutím súdu prvej inštancie sa stotožňuje, súd dospel na základe vykonaných dôkazov k vecne správnym zisteniam, na základe ktorých objektívne a v súlade so zákonom rozhodol.

4. Prijatím zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) s účinnosťou od 01. 07. 2016 došlo k zrušeniu zák. č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (§ 473 CSP). Podľa prechodného ust. § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

5. Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona zostávajú zachované. Znamená to, že nová právna úprava dôsledne dodržiava princíp okamžitej aplikability procesnoprávných noriem a teda sa použije na všetky konania a to i na konania začaté pred dňom účinnosti Civilného sporového poriadku s výnimkami tohto základného pravidla ustanovenými v § 470 ods. 2 CSP.

6. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) byť viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) po zistení, že odvolanie podala v stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP) strana, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, s verejným vyhlásením rozhodnutia pri splnení si povinností upravenej v ust. § 219 ods. 3 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

7. V zmysle § 711 písm. d/ OZ môže dať prenajímateľ výpoveď z nájmu bytu, ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace.

8. Podľa ods. 2 sa dôvod výpovede musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

9. Výpoveď z nájmu bytu je jednostranným hmotnoprávnym úkonom prenajímateľa voči nájomcovi, pre tento úkon je predpísaná písomná forma a okrem všeobecných náležitostí právneho úkonu (§ 34 a nasl. OZ) uvedenie lehoty kedy mal nájom skončiť (§ 710 ods. 3 OZ) musí byť v ňom uvedený aj dôvod výpovede (§ 711 ods. 1 OZ).

10. Výpoveď z nájmu bytu teda musí spĺňať formálne náležitosti, keďže ide o prísne formálny právny úkon. Výpoveď z nájmu bytu pre nezaplatenie nájomného alebo úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace musí byť konkretizovaná časovým obdobím aj výškou nedoplatku. Nedostatok tohto vymedzenia nie je možné odstrániť dodatočným doplnením údajov. Z ust. § 711 ods. 2 OZ vyplýva, že písomná výpoveď z nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Pokiaľ ide o dôvod výpovede pre neplatenie nájomného, musí ísť o konkretizovanie naplnenia tohto dôvodu skutočnosťami, ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda s uvedením mesiacov, kedy nájomca nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Rovnako musí byť vo výpovedi z nájmu bytu špecifikovaná i dlžná suma. Nedostatok neuvedenia konkrétnych mesiacov a výšky dlhu nemožno napraviť dodatočným dopĺňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

11. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že výpoveď z nájmu bytu, ktorú dal žalovaný žalobcovi dňa 10. 03. 2014 (č.l. 6 spisu) spĺňa vyššie uvedené formálne náležitosti. Je v nej jasne a zrozumiteľne uvedené, v zmysle akého zákonného ustanovenie je výpoveď daná, je konkretizovaná časovým obdobím, za ktorý nedoplatok vznikol ako aj výškou nedoplatku. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že za neplatenie nájomného sa považuje i neplatenie nájomného v plnej výške a podmienka neplatenia nájomného za dobu dlhšiu ako tri mesiace je splnená aj vtedy, ak nájomca v časovom úseku dlhšom ako tri mesiace užíval byt bez toho, aby zaň zaplatil dohodnuté nájomné a táto doba môže byť naplnená i súčtom mesiacov, ktoré nejdú za sebou. Z vykonaného dokazovania bolo jednoznačne preukázané, že medzi stranami sporu bola uzatvorená nájomná zmluva na dobu určitú od 27. 02. 2013 do 27. 02. 2015. Žalobca sa zaviazal riadne uhrádzať nájomné a služby spojené s užívaním bytu. Z predložených listinných dôkazov mal súd za preukázané, že žalobca za rok 2013 nezaplatil nájomné za dobu dlhšiu ako tri mesiace a vznikol mu nedoplatok vo výške 786 eur, ktorý bol vo výpovedi vyčíslený presne, a presne uvedené mesiace, za ktoré nedoplatok vznikol. Žalobca sa bránil, že byt nebol odovzdaný v stave spôsobilom na bývanie, pretože nebola zavedená elektrická energia. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje i na samotnú výpoveď žalobcu na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 26. 01. 2015, keď pripustil, že mu bolo ústne povedané, že elektrickú energiu si má sám dať zapojiť. Napokon, na takomto spôsobe zapojenia elektrickej energie boli vyzvaní i ostatní nájomcovia bytov v

predmetnom bytovom dome. To, že si elektrickú energiu dal zapojiť až v júli 2013 ho nezbavuje povinnosti platiť nájomné odo dňa prevzatia bytu. Napokon, samotný poplatok za zavedenie elektrickej energie bol odpočítaný z predpísaného nájomného. Naviac odvolací súd konštatuje, že nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, t. j. do 27. 02. 2015, keď je nesporné, že v čase rozhodovania odvolacieho súdu už táto doba uplynula a nájom bytu by žalobcovi zanikol uplynutím času. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil, pričom sa plne stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a ako na vecne správne už len ďalej poukazuje v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP bez toho, aby opakovol výsledky vykonaného dokazovania.

12. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal náhradu trov odvolacieho konania.

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii; ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba, jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).