

Súd: Okresný súd Bardejov  
Spisová značka: 1C/34/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8217205911  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 04. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Hanuščaková  
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2018:8217205911.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudkyňou Mgr. Ivanou Hanuščakovou v právnej veci žalobkyne H. Y., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XX, F., zast. advokátom JUDr. Róbert Hnatko, Bardejov, Tehelná 1611/58, proti žalovanému Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov, Ťačevská 1660, Bardejov 085 01, IČO: 00 170 330, o neplatnosť výpovede z nájmu bytu s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Stranám nepriznáva nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou doručenu súdu dňa 29.9.2017 domáhala určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu zo dňa 23.6.2017 a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnila tým, že dňa 1.9.1982 ako nájomca uzavrela so žalovaným zmluvu o nájme 3 - izbového bytu č. XX na ul. Slovenská XX v Bardejove. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú a bola v jej upravená výška mesačného nájomného, ktorá sa upravovala podľa platného výmeru a mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. V mesiaci júl 2017 jej bola doručená od žalovaného výpoveď ako prenajímateľa výpoveď z nájmu bytu zo dňa 23.6.2017 z dôvodu neplatenia nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d/ OZ. žalovaný uviedol, že neplatila nájomné dlhší čas a podľa výkazov za nájom a služby eviduje ku dňu 31.5.2017 pohľadávku v sume 6.807,86 eur. Uvedené sa nezakladá na pravde a žalovaný jej sústavne znepríjemňuje život svojim konaním a sústavným napádaním rôznymi výpoveďami, žalobami. Poukázala na spor vedený na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/261/2013 o neplatnosť výpovede z nájmu bytu, ktorý žalovaný prehral, kde bolo v predchádzajúcej výpovedi zo dňa 5.3.2013 tvrdené, že k 28.2.2013 je dlh vo výške 3.132,33 eur, poplatok z omeškania 8.398,14 eur a vo výpovedi zo dňa 9.8.2013 tvrdil, že dlh je k 31.7.2013 vo výške 4.230,12 eur, poplatok z omeškania 8.119,78 eur. Teda za obdobie od 03/2013 do 07/2013 sa dlh zvýšil o 1.097,79 eur. V konaní predložila šeky o zaplatení nájomov za uvedené obdobie. Po doručení výpovede sa snažila o stretnutie so štatutárom žalovaného, pre vysvetlenie celej záležitosti, pričom uviedla, že výpoveď stojí na nepravdivých skutočnostiach, na čo žalovaný nereagoval a kontaktu s ňou sa vyhýba. Žalovaný podal aj žalobu o vypratanie bytu na tunajšom súde pod sp. zn. 5C/44/2007, pričom odvolací súd v zrušujúcom uznesení uviedol, že jej práva boli porušené, že vec je priamym prenosom výroby bezdomovcov, že žalovaný tlačí na psychiku žalobcu a jeho rodiny, že je len otázkou času, kedy dôjde pod týmto nátlakom k rozpadu rodiny žalobcu, odňatiu detí a sociálnej tragédii. Sankčné poplatky vo výške 91,25 % p.a. sú neprípustné a protizákonné, a že boli porušené ľudské práva a ochrana obydlia. Žalovaný podal žalobu o vypratanie bytu aj pod sp. zn. 3C/222/2016, ktorú prehral. Teraz jej opäť poslal výpoveď z nájmu bytu, aj keď pravidelne a riadne platí nájomné, každý mesiac jej žalovaný pripisuje nezákonné úroky a snaží sa ju z bytu, v ktorom býva s chorou dcérou a jej maloletými deťmi, vystaňovať bezdôvodne. Naopak žalovaný sústavne porušuje práva vyplývajúce z nájmovej zmluvy, zákonov SR a Ústavy SR,

nakoľko už 10 rokov nedodáva teplo do nájomného bytu v súlade s nájomnou zmluvou a tak byt užíva bez dodávky tepla, čo je nedôstojné. Žiada súd o rozhodnutie, aby nastala právna istota, aby bola chránená, pretože je psychicky unavená z konania žalovaného a jeho sústavného napádania rôznymi výpoveďami, žalobami a celkovým jeho konaním. Výpoveď z nájmu bytu môže byť daná len z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 OZ. Žalovaný zaslal výpoveď s odkazom na ust. § 711 ods. 3 OZ. Uvedené namieta ako nepravdivé a zavádzajúce.

2. Žalovaný sa k žalobe písomne vyjadril dňa 6.11.2017. Uviedol k udávaným žalobám, že z jeho strany bola žalobkyni daná možnosť, aby si uvedomila vážnosť situácie a uhradila dlžnú čiastku. Toto však pochopila ako prehru súdneho sporu. Z uvedeného dôvodu boli žalovaným žaloby zrušené ešte pred vydaním rozsudku súdom. Toto tvrdenie sa nezakladá na pravde. Posledná žaloba bola zrušená žalovaným len preto, že výpoveď nespĺňala náležitosť ( vo výpovedi neboli pomenované tri mesiace v roku ) § 711 ods. 1, písm. d/ /, čím žalobkyňa dostala ďalší čas na možnosť uhradenia dlhu. Vo veci sp. zn. 5C/44/2007 súd vydal rozsudok, ktorým bola žalobkyňa povinná byť vypratať, avšak odvolací súd vec vrátil späť a tu dal vlastník bytu žalobkyni opätovne možnosť a čas na vyrovnanie dlhu. Výrok žalobkyne, že sa snažila o stretnutie sa nezakladá na pravde. Síce vyhlásila, že sa dostaví, avšak na dohodnutý termín sa neustanovila. Rovnako bola vyzývaná na predloženie úradných listín - dedičského konania po smrti jej manžela Mariána Mamčáka, na čo nereagovala. Uvedené rozhodnutie doručila až dňa 23.8.2017, aj napriek tomu, že jej manžel zomrel v roku 2006. Byt prešiel v roku 2014 pod správu nového správcu. Všetky ňou neuhradené platby a nedoplatky zaplatil za žalobkyňu. Keďže žalobkyňa je nepoučiteľná vo svojich povinnostiach, bol nútený opätovne pristúpiť k riešeniu dlhu a to dňa 23.6.2017 zaslaním výpovede nájmu z bytu a to za účasti mestskej polície, nakoľko výpoveď zaslaná kuriérom bola odmietnutá a nebola zo strany žalobkyne prevzatá. Žaloba o neplatnosť výpovede sa nezakladá na pravde a spôsob správania žalobkyne nasvedčuje tomu, že odvádza pozornosť od skutočnosti, v ktorej sa nachádza a to aj napriek tomu, že dlžná suma ku dňu 31.5.2017 predstavuje 19.248,32 eur. Žaloba je neopodstatnená. Výpoveď zo dňa 23.6.2017 je opodstatnená, čo je dokázané v jednotlivých prílohách, z ktorých vyplýva, že žalobkyňa neuhrádzala platby ani vyúčtovanie skutočných nákladov. Nech žalobkyňa predloží dôkazy o úhrade súm, za udávané mesiace. Žiadal súd, aby žalobu zrušil.

3. Na pojednávanie nariadené na deň 16.4.2018 sa nedostavila žalobkyňa ktorá svoju neúčast na pojednávaní ospravedlnila, o odročenie pojednávania nežiadala, dostavil sa žalovaný. Preto súd v súlade s ustanovením § 180 CSP vec prejednal v jej neprítomnosti s prihliadnutím na obsah spisu a vykonané dokazovanie.

4. Súd vykonal dokazovanie vyjadrením žalovaného a oboznámením sa s listinnými dôkazmi, tak ako boli oboznamované na pojednávaní ( viď zápisnica z pojednávania - návrhom s prílohami, vyjadrením žalovaného zo dňa 6.11.2017 s prílohami, podaniami žalobkyne na čl. 42, 43 ) a zistil tento skutkový stav:

5. Žalovaný podaním zo dňa 23.6.2017 zaslal žalobkyni - H. Y. výpoveď z nájmu trojizbového bytu č. XX na ulici Slovenskej č. XX v Bardejove s uvedením dôvodu výpovede odkazom na ustanovenie § 711 ods.1, písm. d/ ods. 2, ods. 3 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, s uvedením trojmesačnej výpovednej lehoty so začiatkom jej plynutia 1.júla 2017 a koncom 30.9.2017, ktorú odôvodnil tým, že podpísaním zmluvy o nájme bytu dňa 1.9.1982 jej vznikol nájom bytu. Spolu s správami má aj povinnosti vyplývajúce z ust. OZ, Stanov OSBD, zápisnice o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu. Vo výkazoch platieb eviduje dlh za nájom a služby spojené s užívaním bytu za byt ňou užívaný ku dňu 31.5.2017 pohľadávku vo výške 6.807,86 eur - istina a poplatkom z omeškania vo výške 12.440,46 eur. Podľa § 711 ods. 2 OZ predložil aj prehľad neuhradených mesiacov postupne podľa rokov - 2012- 2016 a podľa § 711 ods. 3 OZ aj účtovnú kartu za uvedené obdobie - prehľad úhrad. Uvedené považoval za hrubé porušenie zákonom stanovených povinností najmä tým, že riadne neplatí úhradu za nájom a predpísané zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Zároveň bola vo výpovedi poučená, že ak nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa tak predlžuje o ochrannú lehotu trvajúcu 6 mesiacov. Ak nájomca pred uplynutím výpovednej lehoty alebo ochrannej lehoty zaplatí pohľadávku, dôvod výpovede nájmu bytu zanikne a zároveň bola poučená aj o tom, že neplatnosť výpovede nájmu bytu môže nájomca uplatniť na súde v trojmesačnej lehote odo dňa doručenia výpovede.

6. Žalovaný predložil ako dôkaz o doručení tejto výpovede žalobkyni doručenkou na meno adresáta - žalobkyne podpísanej dňa 27.6.2017 ( označenej ako VNB, pozn. výpoveď nájmu bytu ), odosielateľ -

žalovaný so sprievodným listom Mestskej polície Bardejov zo dňa 27.6.2017 o doručení tejto zásielky žalobkyni do vlastných rúk.

7. Súdu bol žalobkyňou predložený aj prehľad úhrad na meno Y. Y., byt č. XX, vchod XX, Slovenská XX, Bardejov ( čl. 7 -10 )

8. Súdu bol žalovaným predložený : prehľad dlžnej sumy a prehľad úhrad od žalobkyne ( čl. 25-29 ), žiadosť o súčinnosť pri doručení zásielky ( čl. 32 ) adresovaný Mestskej polícii Bardejov, žiadosti žalovaného o predloženie úradných listín zo dňa 12.3.2013, 12.8.2013 - dedičské rozhodnutie ( čl. 30, 31 ).

9. Podaniami zo dňa 5.3.2018 a zo dňa 16.4.2018 žalobkyňa uviedla, že trvá na svojich doterajších písomných a ústnych vyjadreniach a žiadala o rozhodnutie na základe zisteného skutkového stavu, že výpoveď z nájmu bytu je neplatná. Udávala, že je zastrešovaná žiadosťami o vypratanie bytu. &je nešťastná a vyčerpaná, musí živiť celú rodinu, nedodávajú jej teplo. Aj podávaním žalôb ju neustále psychicky týra. V konaní 8C/27/2017 predložil žalovaný ako dôkaz sfaľšovanú a ňou nepodpísanú nájomnú zmluvu.

10. Na pojednávaní dňa 16.4.2018 žalovaný udával, že nesúhlasí so žalobou. Výpoveď bola uplatnená legitímne. Menovaná nepreberala zásielky, výpoveď jej musela byť doručená cez Mestskú políciu. To svedčí o tom, aký postoj má dlžníčka. Trvá na zrušení a zamietnutí žaloby. Poukázal na svoje vyjadrenia.

11. Podľa § 710 ods.1 Občianskeho zákonníka ( ďalej aj OZ ) nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

12. Podľa § 710 ods.4 OZ 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,5b) výpoveďná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

13. Podľa §711 ods.1 písm. d) OZ 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.

14. Podľa § 711 ods. 5 OZ ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

15. 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.

16. Podľa § 122 ods. 2, 3 OZ koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, prípadne koniec lehoty na jeho posledný deň. Ak posledný deň lehoty prípadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.

17. Neplatnosť výpovede z nájmu bytu je v podstate neplatnosťou relatívnou, súd ju teda môže vysloviť len na návrh nájomcu, ktorého práva z nájmu sú dotknuté a ktoré mu Občiansky zákonník výslovne priznáva právom podať na súde návrh na určenie, že výpoveď z nájmu bytu je neplatná.

18. Žalobu o neplatnosť výpovede je možné podať v trojmesačnej hmotno - právnej prekluzívnej lehote počítanej odo dňa jej doručenia nájomcovi, v dôsledku čoho musí byť žaloba v tejto lehote podaná na súde (nestačí jej podanie na pošte a pod.) a po jej márnom uplynutí právo na podanie žaloby zaniká a teda sa „de iure“ končí akákoľvek možnosť napadnúť platnosť výpovede.

19. Preklúzia ako právny inštitút ( kvalifikované plynutie času ) znamená zánik práva jeho neuplatnením v zákonom stanovenom čase, ktorý nastáva len v zákonom stanovených prípadoch. Na preklúziu prihliada súd z úradnej povinnosti - ex offa ( teda aj bez námietky ) a právo zaniká ex lege. Plnenie z prekludovanej pohľadávky zo strany dlžníka zakladá bezdôvodné obohatenie na strane oprávneného veriteľa, je to plnenie protiprávne, ide o plnenie tzv. nedlhu = indebitum. Z toho dôvodu ani súd po uplynutí tejto zákonnej lehoty sa nemôže „ex offa“ s predmetom žaloby a posúdením platnosti výpovede z nájmu bytu ďalej zaoberať.

20. Skôr ako sa súd mohol zaoberať meritom veci, bolo potrebné zistiť, či žaloba bola podaná včas, teda či nedošlo k preklúzii práva podľa § 711 ods. 6 OZ. Nájomný vzťah medzi stranami sporu vyplýva zo zhodného tvrdenia strán.

21. Žaloba o neplatnosť výpovede z nájmu bytu zo dňa 23.6.2017 bola podaná osobne na súde dňa 29.9.2017 ( konanie sa začalo doručením návrhu na súd ).

22. Z predloženého dôkazu o doručení výpovede nájmu bytu - doručenky podpísanej žalobkyňou vyplýva, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 23.6.2017 bola doručená žalobkyni do vlastných rúk dňa 27.6.2017 ( potvrdené doručovateľom - Mestskou políciou Bardejov ) a od tohto momentu jej začala plynúť 3-mesačná lehota ( § 711 ods. 6 OZ ) na uplatnenie svojho práva na príslušnom súde, ktorej koniec pripadol na deň, ktorý sa číselne zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína počítať, t.j. na deň 27.9.2017 ( streda ) a žaloba na tunajšom súde bola podaná osobne dňa 29.9.2017. Teda žaloba bola podaná na súde po uplynutí 3 - mesačnej prekluzívnej lehoty.

23. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že dňom 27.9.2017 došlo k márnemu uplynutiu prekluzívnej lehoty na podanie žaloby o neplatnosť výpovede bytu podľa § 711 ods. 6 OZ a preto súd žalobu zamietol.

24. O trovách konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 255 odsek 1 CSP tak, že ich náhradu stranám sporu nepriznal, nakoľko žalobkyňa bola v konaní neúspešná a úspešný žalovaný si ich náhradu neuplatňoval.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresný súd Bardejov v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje,
- e) podpis,
- f) spisová značka tohto konania (§ 127 ods. 1 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 C.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo  
h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci ( § 365 ods. 1 C.s.p. ).

Odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie odvolania na trovy toho, kto odvolanie podal.

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona číslo 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.