

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 9C/52/2006  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1106219741  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Hadrbulcová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2019:1106219741.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I sudkyňou JUDr. Vierou Hadrbulcovou v právnej veci žalobcov: X. D. R., bytom S. N.. XX/XXX, XXX XX Bratislava, 2. V.. S. R., bytom S. N.V.. XX/XXX, XXX XX Bratislava, obaja zastúpení: JUDr. Iva Lukačovičová, advokátka, Na Riviére 22, 841 04 Bratislava, proti žalovanému: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO: 00 603 481, o nahradenie prejavu vôle žalovaného takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žalovanému súd náhradu trov konania nepriznáva.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na Okresný súd Bratislava I dňa 16.06.2006 domáhali sa žalobcovia proti Hlavnému mestu Bratislava ako žalovanému v I. rade a Mestskej časti Bratislava - Staré mesto ako žalovanému v 2. rade nahradenia vyhlásenie vôle žalovaných v 1. a 2. rade na uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu č. 7 na II. poschodí na S. N. Č.. XX M. A. B. V. na žalobcu 1. a 2. do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Tiež žiadali zaviazat' žalovaných v I. a 2. rade na náhradu trov konania do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia sú nájomcami bytu č. 7 na II. poschodí domu na S. N.. XX/XXX M. A. - B. V. a to na základe nájomnej zmluvy č. 2420/99-321 a dodatku k nájomnej zmluve č. 2420/99-321 zo dňa 22.4.2002. Žalovaný je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bratislave, Staré Mesto, S. N.. Č.. XX/XXX zapísanej v katastrálne územie Staré Mesto, LV XXXX, parcelné číslo XXX ako stavba. Žalobca 1. bol spolu so svojimi rodičmi užívateľom - nájomcom predmetného bytu od roku 1949. Posledné aktuálne znenie nájomnej zmluvy so žalovaným je zo dňa 9.2.1999 pod č. 2420/99-321 spolu s dodatkom č. I k nájomnej zmluve zo dňa 24.2.2002. Nájomná zmluva preukazuje zmluvný nájomný vzťah k bytu č. 7 na II. posch. domu na S. N.. Č.. XX M. A. - B. V.. V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. žalobcovia prvý krát požiadali žalovaného 2. o prevod bytov do osobného vlastníctva listom zo dňa 10.2.1994. Keďže žalovaný žiadosti nevyhovel, opätovne ho žalobcovia oslovovali so žiadosťou o prevod bytov do vlastníctva, naposledy listom zo dňa 30.12.2003. Napriek výzvam žalovaný svoju povinnosť uloženú v § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. nesplnil.

3. Žalovaný - Hlavné mesto SR Bratislava sa k žalobe vyjadril písomným podaním zo dňa 25.9.2006, v ktorou uviedol, že navrhuje, aby súd žalobu zamietol z dôvodu, že bytový dom na S. N..XX, v ktorom sa nachádza predmetný byt je v podielovom spoluvlastníctve Hlavného mesta, ktoré vlastní spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 86/120 a spoločnosti H., B.. B.. T.. Y., ktorá vlastní spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 34/120. Hlavné mesto je v prípade predaja svojho podielu povinné tento ponúknuť najskôr spoločnosti H. P., B.. B.. T.. Y., ktorá má na spoluvlastnícky podiel zákonné predkupné právo. Toto predkupné právo

má podľa § 16 ods. 1 posledná veta zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov prednosť pred právom nájomcu na kúpu bytu. H. P., B.. B.. T.. Y.. má záujem spoluvlastnícky podiel hlavného mesta odkúpiť. Vzhľadom na záujem nájomcov odkúpiť byty nachádzajúce sa vo vyššie uvedenom bytovom dome, primátor Hlavného mesta zatiaľ neudelil súhlas k prevodu spoluvlastníckeho podielu na bytovom dome spoločnosti H. P., B.. B.. T.. Y.. Naopak Hlavné mesto sa snaží nájsť riešenie, ktorým by sa uspokojil záujem nájomcov byty odkúpiť a zároveň by sa uspokojili aj oprávnené záujmy spoluvlastníka bytového domu.

4. Písomným podaním zo dňa 13.04.2012 navrhli žalobcovia konanie prerušiť do právoplatnosti rozhodnutia v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I., sp. zn. 32 Cb 83/2009 o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a to z týchto dôvodov: Žalobcovia ako manželia sa svojim návrhom domáhajú podľa § 29a zákona č. určenia povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k bytu č. 7, nachádzajúceho sa v Bratislave, S. N.. XX, J.. W.. Byt užívajú na základe nájomnej zmluvy č. 2420/99-321 zo dňa 9.2.1999 uzatvorenej so žalovaným 2., ako prenajímateľom - spoluvlastníkom podielu 86/120. Dňa 22.4.2002 bol k predmetnej zmluve uzatvorený dodatok č. 1, kde na strane prenajímateľa je už uvedený aj prenajímateľ 2. (v tom čase spoločnosť B., P.s. Poprad, ktorá však medzičasom svoj podiel previedla na spoločnosť H. P., B..T..Y.., R. X, Bratislava, a ktorá sa rozhodnutím VZ zo dňa 29.6.2006 premenovala na S. N. XX. B..T..Y..) Predmetný byt č. 7 sa nachádza v nehnuteľnosti - dome, súp. č. XXX, parc. č. XXX, zapísanej v LV č. XXXX, okres Bratislava I, obec Bratislava, k.ú. Staré Mesto. Vlastníkom nehnuteľností v podiele 86/120 je žalovaný 1. a podielu 34/120 je t.č. spoločnosť S. N. XX, B.. B. T..Y.., R. X, Bratislava, IČO 35719095. Žalobcovia 1. a 2. berúc do úvahy, že byt sa nachádza v dome, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve a po zistení, že na Okresnom súde Bratislava I, pod. sp. zn. 32Cb 83/2009 prebieha súdne konanie, v ktorom sa rieši práve otázka vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom navrhovanej „Zmluvy na o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome“ (v konaní 9C 52/2006), podali návrh na prerušenie konania až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I, sp. zn. 32Cb 83/2009, keďže výsledok tohto konania môže relevantne ovplyvniť výsledok sporu 9C 52/2006. Až právoplatným skončením konania 32Cb 83/2009 sa bude dať ustáliť aj konečný okruh účastníkov.

5. Súd prvej inštancie návrhu na prerušenie konania vyhovel a uznesením zo dňa 22.1.2013 č.k. 9C/52/2006- 132 konanie prerušil do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 32Cb/83/2009. Proti tomuto uzneseniu podala odvolanie Mestská časť Bratislava - Staré Mesto. Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 28.6.2013 č.k. 3Co/196/2013 -139 uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 32Cb/83/2009 zamietol.

6. Uznesením zo dňa 30.11.2012 č.k. 9C/52/2006 - 120 súd prvej inštancie vyzval žalobcov na odstránenie väd podanej žaloby v tom zmysle, že je potrebné petiť návrhu doplniť s tým, že petiť návrhu bude obsahovať celé znenie zmluvy, ktorej sa nahradenie prejavu vôle týka.

7. Žalobcovia písomným podaním zo dňa 28.4.2014 zmenili účastníkov a označenie žaloby tak, že žalobu v časti týkajúcej sa žalovaného v 2. rade vzali žalobu späť z dôvodu, že Mestská časť - Staré mesto ako správca Bytového domu preto nie je vlastníkom, ktorý je oprávnený previesť vlastnícke právo k bytom nachádzajúcim sa v Bytovom dome, a preto jeho účasť v konaní nie je potrebná. Zároveň žalobcovia zmenili petiť žaloby alternatívne:

Alternatíva č. 1: V prípade, že v čase rozhodnutia Okresného súdu Bratislava I v tomto konaní ešte nebude rozhodnuté v konaní vedenom Okresným súdom Bratislava I, sp. zn. 32Cb/83/2009 resp. bude rozhodnuté tak, že bytový dom, ako je definovaný v bode 15 nižšie, nebude rozdelený na bytovú časť pozostávajúcu z jednotlivých bytov a nebytovú časť, a odporca bude aj naďalej spoluvlastníkom bytového domu v podiele 86/120, navrhli, aby súd rozhodol nasledovne: Súd nahrádza prejav vôle odporcu tak, že tento ako prevodca uzatvára s navrhovateľmi dňom právoplatnosti rozsudku Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu č. 7 nachádzajúceho sa na S. N.. Č.. XX M. A., zapísaného na L M. XXXX, k. ú. Staré Mesto č. XXX, súp. č. XXX o celkovej výmere 187,33 ml v podiele 86/120 a tomu prislúchajúci podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na zastavanom pozemku parc. č. XXX k.ú. Staré mesto, evidovaného Okresným úradom Bratislava - Katastrálny odbor, v znení uvedenom y Prílohe č. 1 tohto podania.

Alternatíva č. 2: V prípade, že bude bytový dom v dôsledku konania vedeného Okresným súdom Bratislava I, sp. zn. 32Cb/83/2009 rozdelený na bytovú časť pozostávajúcu z jednotlivých bytov a

nebytovú časť, a odporca bude určený ako výlučný vlastník jednotlivých bytov a nebytovú časť, a odporca bude určený ako výlučný vlastník bytovej časti bytového domu, navrhli, aby súd rozhodol nasledovne: Súd nahrádza prejav vôle odporcu, že tento ako prevodca uzatvára s navrhovateľmi zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu č. 7 o výmere 187,33 m<sup>2</sup> v podiele 1/1, nachádzajúceho sa na 2. posch. bytového domu na S. N.. Č.. XX M. A. na parc. č. XXX súp. č. XXX, zapísaného na LV XXXX, k.ú. Staré Mesto, evidovaného Okresným úradom Bratislava - Katastrálny odbor, a tomu prislúchajúci podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na zastavanom pozemku parc. č. XXX k.ú. Staré mesto v znení uvedenom v Prílohe č. 2 tohto podania.

8. Žalobcovia zároveň doplnili podanú žalobu predložením návrhu zmlúv o prevode vlastníctva bytu, ktorej sa nahradenie prejavu vôle týka v alternatíve I a 2.

9. Mestská časť Bratislava - Staré mesto sa k podaniu žalobcov vyjadrila písomným podaním zo dňa 30.5.2014, v ktorom uviedla, že nesúhlasí so späťvzatím žaloby voči Mestskej časti Staré mesto z dôvodu, že Mestskej časti bol bytový dom, v ktorom sa nachádza byt, ktorého prevodu vlastníckeho práva sa domáhajú žalobcovia Protokolom o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy mestskej časti Bratislava -Staré Mesto č. 51/1992 zo dňa 21.12.1992 zverený podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy. Mestská časť tak vykonáva správu bytového domu vrátane bytu, ktorého prevodu sa domáhajú žalobcovia, je oprávnená nakladať s bytom a boli jej zverené všetky majetkové práva. V prípade prevodu vlastníckeho práva k bytu bude zmluvnou stranou na strane predávajúcich Hlavné mesto SR Bratislava a aj Mestská časť Bratislava -Staré Mesto. Mestská časť žiadala, aby súd nezastavil konanie voči nej ako žalovanému v 2. rade a pokračoval v konaní aj so žalovaným v 2. rade.

10. Hlavné mesto SR Bratislava v písomnom podaní zo dňa 9.6.2012 taktiež vyslovilo nesúhlas s tým, aby bolo podanie žalobcov späťvzaté vo vzťahu k Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto a Mestská časť Bratislava - Staré Mesto tak stratila postavenie účastníka konania z dôvodu, že spoluvlastnícky podiel na bytovom dome na Hviezdoslavovom nám. č. 11 v Bratislave, nehnuteľnosť so súp. číslom 168, na pozemku parc. č. XXX v k. ú. Staré Mesto, zapísaná na LV č. XXXX, ktorý vlastní Hlavné mesto SR Bratislava, bol zverený do správy Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto.

11. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 27.3.2015 č.k. 9C/52/2006 - 236 konanie v časti návrhu voči žalovanému v 2. rade zastavil a rozhodol o náhrade trov konania žalovaného v 2. rade.

12. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 30.10.2015 č.k. 9C/52/2006 - 247 pripustil zmenu žalobného návrhu podľa návrhu žalobcov v dvoch alternatívach.

13. Písomným podaním zo dňa 24.9.2014 žalobcovia navrhli prerušiť konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I., sp. zn. 12C 253/2013 z dôvodu, že v januári 2013 sa žalobcovia dozvedeli od susedov v dome, že im v predvianočnom čase doručoval žalovaný 2. výpovede z nájmu k bytu. Žalobcom však nebola doručená žiadna výpoveď. Žalobcom bolo doručené iba oznámenie žalovaného 2. zo dňa 9.9.2013, ktorým žalovaný 2. informoval o údajnom doručení výpovede žalobcom. Zároveň v tomto oznámení žalovaný 2. vyzval žalobcov, aby podľa § 7a zákona č. 260/2011 Z.z. zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov podali žiadosť o pridelenie bytovej náhrady na Magistrát Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Dňa 30.04.2013 žalobcovia podali žiadosť o bytovú náhradu. V sprievodnom liste z k žiadosťou uviedli, že výpoveď z nájmu bytu považujú za nedoručenú a žiadosť podali z opatrnosti, nakoľko otázka doručenia resp. nedoručenia výpovede z nájmu môže viesť k súdnejmu sporu. Dňa 31.12.2013 žalobcovia podali žalobu o určenie trvania nájmu. Konanie je vedené na Okresnom súde Bratislava I., sp. zn. 12C 253/2016.

14. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 29.1.2016 pod č. k. 9C/52/2006 - 250 konanie prerušil do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 12C/253/2013. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 24.2.2016.

15. Uznesením zo dňa 9.5.2018 č.k. 9C 52/2006 - 270 súd prvej inštancie rozhodol, že v konaní pokračuje z dôvodu, že súd z pripojeného spisu Okresného súdu BA I sp. zn. 12C/253/2013 zistil, že súd v spore žalobcov: X. D. R., bytom S. N.. XX/XXX, Bratislava, X. V.. S. R., bytom S. N.. XX/XXX,

Bratislava, obaja zastúpení Allen & Overy Bratislava s.r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, Bratislava, proti žalovaným: 1. Mestská časť Bratislava - Staré mesto, Vajanského nábr. 3, Bratislava, IČO: 00603147, 2. S. N. XX, spol. s.r.o., Leškova 5, Bratislava, zastúpený slc partners s.r.o., Hviezdoslavovo nám. 16, Bratislava, o určenie, že spoločný nájom žalobcov k bytu č. 7, nachádzajúcim sa na 2. poschodí domu na S. N. Č..XX M. A., súp. č. XXX, na parcele registra "C" č. XXX, k.ú. Staré Mesto, trvá, rozhodol rozsudkom dňa 22.06.2016 č.k. 12C/253/2013 - 127 tak, že žalobu zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 11.8.2017. .

16. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, listinnými dôkazmi: nájomnou zmluvou č. 2420/99-321 zo dňa 9.2.1999 uzavretou medzi Mestskou časťou Bratislava Staré Mesto a žalobcami, Dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 22.4.2002a, žiadosťou o prevod bytu do osobného vlastníctva podľa zák. č. 182/93 zo dňa 9.2.1994., žiadosťou odkúpenie bytu zo dňa 30.12.2003, obsahom Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/1995 z 19. októbra 1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 10/2000 zo 7.12.2000, VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 3/2007 z 31.5.2007, VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 10/2008 z 15.12.2008, výpisom z katastra nehnuteľností- LV č. XXXX, výpisom z obchodného registra Okresného súdu Bratislava, rozhodnutím Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 9.9.2013 číslo: MAGS SNM 20026/13-330882/971/Dol o priznaní nároku na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt, obsahom spisu Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 12C/253/2013 a zistil nasledovný skutkový stav:

17. Žalobcovia boli nájomcami bytu č. 7 na II. poschodí domu na S. N.Á. XX/XXX M. A. - B. V. a to na základe nájomnej zmluvy č. 2420/99-321 a dodatku k nájomnej zmluve č. 2420/99-321 zo dňa 22.4.2002. Žalovaný je spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bratislave, Staré Mesto, S. N. Č.. XX/XXX zapísanej v kat. úz. Staré Mesto, LV XXXX, parc. č. XXX ako stavba. V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. žalobcovia prvý krát požiadali starostu Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto. o prevod bytov do osobného vlastníctva listom zo dňa 10.2.1994. Keďže žalovaný žiadosti nevyhovel, opätovne ho žalobcovia oslovovali so žiadosťou o prevod bytov do vlastníctva, naposledy listom zo dňa 30.12.2003.

18. Z Listu vlastníctva č. XXXX okres Bratislava I obec BA m.č. Staré Mesto katastrálne územie Staré mesto súd zistil, že vlastníkom nehnuteľností v podiele 86/120 je žalovaný a v podiele 34/120 je spoločnosť S. N. XX, B.. B. T..Y., Leškova 5, Bratislava, IČO 35719095.

19. Zo spisu Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 32Cb 83/2009 súd zistil, že na Okresnom súde Bratislava I, pod. sp. zn. 32Cb 83/2009 prebieha súdne konanie, v ktorom sa rieši otázka vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Konanie doposiaľ nie je skončené.

20. Zo spisu Okresného súdu BA I sp. zn. 12C/253/2013 súd zistil, že Okresný súd Bratislava I v spore žalobcov: X. D. R., bytom S. N.. XX/XX8, Bratislava, 2. V. S. R., bytom S. N.. XX/XXX, Bratislava, obaja zastúpení Allen & Overy Bratislava s.r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, Bratislava, proti žalovaným: 1. Mestská časť Bratislava - Staré mesto, Vajanského nábr. 3, Bratislava, IČO: 00603147, 2. S. N. XX, B.. B.T..Y., Leškova 5, Bratislava, zastúpený slc partners s.r.o., Hviezdoslavovo nám. 16, Bratislava, o určenie, že spoločný nájom žalobcov k bytu č. 7, nachádzajúcim sa na 2. poschodí domu na S. N. Č..XX v Bratislave, súp. č. XXX, na parcele registra "C" č. XXX, k.ú. Staré Mesto, trvá, rozhodol rozsudkom dňa 22.06.2016 č.k. 12C/253/2013 - 127 tak, že žalobu zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 11.8.2017.

21. Z rozhodnutia Hlavného mesta SR Bratislava zo dňa 9.9.2013 číslo: MAGS SNM 20026/13-330882/971/Dol, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.10.2013 súd zistil, že žalobcom bol v zmysle § 9 ods. 5 v spojení s ustanovením § 5 ods. 6 písm. c) zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov priznaný nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt s tromi bytovými miestnosťami za šesťizbový nájomný byt č. 7, s podlahovou plochou 182,15 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na 2. poschodí domu na S. N.V.. Č..XX M. A., stavba súp. č. XXX, na pozemku registra „C“ parc. č. XXX, k. ú. Staré Mesto, ktorého sú spoločnými nájomcami, nakoľko sú splnené podmienky zákona, najmä podmienky materiálnej bytovej núdze uvedené v § 5 zákona.

22. Zákon č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje spôsob a nadobudnutie vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

23. Podľa § 1 tohto zákona tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

24. Podľa § 2 tohto zákona

(1) bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2) bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3) Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu 5) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5) Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

25. Podľa § 16 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného do 31.7.1995, byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi.

26. Podľa § 29a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiadala o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť nemá obec pri domoch, v ktorých boli byty vyňaté z prevodu vlastníctva podľa § 31.

17. Súd sa zaoberal obranou žalovaného, ktorý namietal, že neboli preukázané zákonné podmienky stanovené § 16 zák. 182/1993. Uviedol, že Hlavné mesto nie je oprávnené samostatne nakladať s predmetom žaloby a tento prevádzať na žalobcov, že je tu preukázaná nedostatočná pasívna legitímácia žalovaného a navyše žalobný petít je absolútne nevykonateľný pretože samotný predmet sporu neexistuje a bolo preukázané, že ide o podielové spoluvlastníctvo, v rámci ktorého Hlavné mesto nie je oprávnené prevádzať nehnuteľnosti samostatne bez druhého podielového spoluvlastníka. Z obsahu spisu tunajšieho súdu sp. zn. 12C 253/2013 súd zistil, že dňa 7.12.2012 Mestská časť Bratislava - Staré mesto a spoločnosť S. N. XX, B.. B..T..Y., ako prenajímatelia, dali žalobcom v 1. a 2. rade v zmysle §3a zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, výpoveď z nájmu bytu č. 7 na Hviezdoslavovom nám. č. 11 v Bratislave. Výpovedná lehota bola 12 mesiacov. Žalobcovia sa žalobou podanou dňa 31.12.2013 na Okresnom súde Bratislava I domáhali určenia, že ich spoločný nájom k bytu č. 7, nachádzajúcom sa na 2. poschodí domu na S. N.. Č.. XX M. A., súp. č. XXX, na parcele registra „C“ č. XXX, k.ú. Staré Mesto, trvá. Okresný súd Bratislava I rozsudkom zo dňa 22.6.2016 č.k. 12C 253/2013 -127 žalobu zamietol a zaviazal žalobcom k náhrade trov

konania žalovanému v 2. rade. Súd v odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že dňa 7.12.2012 žalovaní v 1. a 2. rade dali žalobcom v 1. a 2. rade výpoveď z nájmu bytu v zmysle §3a zákona č. 26/2011 Z.z. Výpoveď z nájmu bytu bola doručovaná Slovenskou poštou a.s. v dňoch 12.14.12.2012, a súd mal nimi za preukázané, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 9.4.2013 bola žalobcom v 1. a 2. rade doručená v zmysle § 47 ods. 2 O.s.p. fikciu doručenia, dňa 28.12.2012, kedy sa zásielky vrátili odosielateľovi ako nevyzdvihnuté. Výpovedná lehota 12 mesiacov z nájmu bytu tak začala plynúť dňa 1.1.2013 a uplynula dňa 31.12.2013. Od 1.1.2014 tak žalobcovia v 1. a 2. rade nie sú nájomcami bytu č. 7, nachádzajúcom sa na 2. poschodí domu na S. N.. Č.. XX M. A., súp. č. XXX, na parcele registra „C“ Č. XXX, k.ú. Staré Mesto, preto súd nemohol určiť, že ich nájom k tomuto bytu trvá a tak žalobný návrh zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 11.8.2016.

18. Zástupkyňa žalobcov na pojednávaní dňa 28.5.2019 uviedla, že v konaní pod sp. zn. 12C 253/2013 súd rozhodol a zistil, že výpoveď z nájmu bytu bola platná, nakoľko bola doručená podľa § 47 ods.2 OSP. Ďalšími okolnosťami sa súd nezaoberal. V tejto súvislosti právna zástupkyňa žalobcov uviedla, že výpoveď je absolútne neplatná z dôvodu, že bola daná správcom nehnuteľnosti MČ Staré mesto, túto otázku by si mal konajúci súd vyriešiť ako prejudiciálnu otázku v tomto konaní. Žalobcovia majú za to, že výpoveď z nájmu zo strany MČ Bratislava je neplatná a nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným trvá. Vzhľadom na to, že vzťah trvá majú žalobcovia právo na odkúpenie bytu. Z uvedeného dôvodu žalobcovia trvajú na žalobe tak, ako bola upravená v priebehu konania. Výpoveď daná žalobcom je absolútne neplatná, teda nájomný vzťah trvá, čo je aj podmienkou pre priznanie nároku na odkúpenie bytu resp. podielu. Žalobcovia sú nepretržite nájomníkmi predmetného bytu a preto im toto právo prislúcha. Zástupkyňa žalobcov uviedla tiež, že má za to, že obec nie je klasický vlastník, ktorý by mohol voľne rozhodovať so svojím majetkom, ale má povinnosť chrániť verejný záujem a chrániť byty im zverenú a to za jedným účelom. Tieto byty boli obci zverenú do dočasnej správy pokiaľ resp. dovtedy kým nájomník nepožiadá o prevod takéhoto bytu. Čo sa týka spoluvlastníka S. N.. XX má za to, že v tomto danom konaní nemá vystupovať, keďže v tomto konaní ide o povinnosť žalovaného ktorá však spoluvlastníkovi v tomto znení nevyplýva. Vzhľadom na všetky predložené vyjadrenia ako aj dôkazy navrhla, aby súd rozhodol pod označením alternatíva č. 1 spolu s prílohou č. 1. Žalobcovia žiadali priznať náhradu trov konania.

19. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť z nasledovných dôvodov: Žalobcovia stratili v priebehu konania aktívnu legitimáciu na podanie žaloby. V zmysle ustanovenia § 16 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného do 31.7.1995, byť, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Súd sa nestotožnil s názorom žalobcov, že žalobcovia sú nepretržite nájomníkmi predmetného bytu a preto im toto právo prislúcha. Súd je viazaný rozhodnutím Okresného súdu Bratislava I č.k. 12C 253/2013 -127. V tomto konaní sa súd zaoberal otázkou platnosti výpovede z nájmu bytu. Súd v odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že dňa 7.12.2012 žalovaní v 1. a 2. rade dali žalobcom v 1. a 2. rade výpoveď z nájmu bytu v zmysle §3a zákona č. 26/2011 Z.z. Výpoveď z nájmu bytu bola doručovaná Slovenskou poštou a.s. v dňoch 12.14.12.2012. a súd mal nimi za preukázané, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 9.4.2013 bola žalobcom v 1. a 2. rade doručená v zmysle § 47 ods. 2 O.s.p. fikciu doručenia, dňa 28.12.2012, kedy sa zásielky vrátili odosielateľovi ako nevyzdvihnuté. Výpovedná lehota 12 mesiacov z nájmu bytu tak začala plynúť dňa 1.1.2013 a uplynula dňa 31.12.2013. Od 1.1.2014 tak žalobcovia v 1. a 2. rade nie sú nájomcami bytu č. 7, nachádzajúcom sa na 2. poschodí domu na S. N.. Č..XX M. A., súp. č. XXX, na parcele registra „C“ Č. XXX, k.ú. Staré Mesto, preto súd nemohol určiť, že ich nájom k tomuto bytu trvá a tak žalobný návrh zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 11.8.2016. Rozhodnutím Hlavného mesta SR Bratislava zo dňa 9.9.2013 číslo: MAGS SNM 20026/13-330882/971/Dol, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.10.2013 bol žalobcom v zmysle § 9 ods. 5 v spojení s ustanovením § 5 ods. 6 písm. c) zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov priznaný nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt s tromi bytovými miestnosťami za šesťizbový nájomný byt č. 7, s podlahovou plochou 182,15 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na 2. poschodí domu na S. N.. Č..XX M. A., stavba súp. č. XXX, na pozemku registra „C“ parc. č. XXX, k. ú. Staré Mesto, ktorého sú spoločnými nájomcami, nakoľko sú splnené podmienky zákona, najmä podmienky materiálnej bytovej núdze uvedené v § 5 zákona. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že žalobcovia ku dňu rozhodnutia súdu nespĺňajú zákonnú podmienku stanovenú § 16 zák. 182/1993, t.j. nie sú nájomcami predmetného bytu č. 7 na II.. poschodí na S. N. Č.. XX M. A. B. V.. Súd sa

nestotožnil s názorom žalobcov, že výpoveď z nájmu bytu je absolútne neplatná z dôvodu, že bola daná správcom nehnuteľnosti MČ Staré mesto a túto otázku by si mal konajúci súd vyriešiť ako prejudiciálnu otázku v tomto konaní. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto je správcom nehnuteľnosti, ktorá mu bola zverená protokolom o zverení majetku č. 51/92 zo dňa 21.12.1992 Z-3338/94, v.z. 593/95. Táto skutočnosť je zrejmá z aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností. Správcovia majetku mesta, ktorými sú mestské časti alebo právnické osoby založené alebo zriadené mestom sú povinní používať všetky právne prostriedky na ochranu zvereného majetku vrátane včasného uplatňovania práv a oprávnených záujmov týkajúci sa tohto majetku pred príslušnými orgánmi a zastupovať mesto v sporoch a v konaniach týkajúcich sa zvereného majetku a s ním súvisiacich práv. Z uvedeného vyplýva, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 7.12.2012 nie je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitímácie Mestskej časti Bratislava - Staré mesto. V danej veci nie je splnená ani druhá podmienka prevodu bytu do vlastníctva uvedená v ust. §16 zák.č. 182/1993 Z.z. ,nakoľko žalovaný nie je výlučným vlastníkom bytového domu, v ktorom sa byt nachádza. Z výpisu z katastra nehnuteľností mal súd preukázať, že vlastníkom nehnuteľností v podiele 86/120 je žalovaný a v podiele 34/120 je spoločnosť S. N. XX, B.. B. T..Y., Leškova 5, Bratislava, IČO 35719095. Z uvedeného vyplýva, že Hlavné mesto nie je oprávnené samostatne nakladať s predmetom žaloby a tento prevádzať na žalobcov, čím je daná nedostatočná pasívna legitímácia žalovaného. Z vyššie uvedených dôvodov súd žalobu zamietol.

20. O náhrade trov konania súd rozhodol v súlade s ustanovením § 255 ods. 1/ v spojení s ust. § 262 ods. 1/ CSP, v zmysle zásady úspechu strany vo veci. Žalovaná strana mala vo veci plný úspech. Súd však žalovanej nepriznal nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcom z dôvodu, že žalovanej v súvislosti s prejednávanou vecou trovy konania nevznikli.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.