

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 23Co/193/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2111208894
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Jankovičová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2013:2111208894.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Iveta Jankovičová a členiek senátu JUDr. Lea Mária Stovičková a JUDr. Andrea Dudášová v právnej veci navrhovateľa: Mgr. Ing. Pavol Korytár, správca úpadcu Trnavské automobilové závody, štátny podnik v konkurze, IČO: 00 009 199, so sídlom Františkánka 22, Trnava, zastúpený splnomocnencom: In Medias Res, s.r.o., IČO 3 863 351, so sídlom Františkánka 22, Trnava, proti odporcom: 1. R. V., nar. XX.XX.XXXX, F. XXXX/X, M., 2. C. V., nar. XX.XX.XXXX, F. XXXX/X, M., o vypratanie bytu, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu v Trnave č.k. 10C/64/2011-197 zo dňa 19. apríla 2012, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvého stupňa sa p o t v r d z u j e.

Odporcovi sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Prvostupňový súd zamietol návrh ktorým sa navrhovateľ domáhal vydania aby súd uložil odporcom 1., 2. povinnosť vypratať byt č. XX, na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome - bytový dom - XXX b. j. na F. ul. č. X v M., označenom súp. č. XXXX, katastrálne územie M., okres M., obec M., zápis na LV č. XXXXX, vydaný Správou katastra Trnava, postavený na parc. č. 1635/109, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría, výmera 1010 m², katastrálne územie M., okres M., obec M., zápis na LV č. XXXX, vydaný Správou katastra Trnava, byt pozostávajúci z 1 izby, kuchyne a príslušenstva, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi náhradu trov konania. Základným predpokladom rozhodovania o návrhu navrhovateľa na vypratanie predmetného bytu, bolo vyriešenie otázky existencie nájomného vzťahu medzi účastníkmi konania. V prejednávanej veci bola sporná otázka, či odporcom 1., 2. svedčí právo nájmu predmetného bytu. Odporcovia 1., 2. poukazovali na Zmluvu o nájme predmetného bytu uzavretú dňa 26.10.1998 medzi odporcami 1., 2. a TAZ, a.s. v likvidácii, Coburgova 84, Trnava, ktorú zmluvu považovali za platnú z dôvodu, že nebolo ich povinnosťou pri uzatváraní nájmovej zmluvy skúmať oprávnenie prenajímateľa uzatvárať záväzkové vzťahy k predmetu nájmu. V tejto súvislosti vychádzal súd zo zistenia, že v konaní vedenom na tunajšom súde pod spisovou značkou 44Cbi/6/2007 bola žaloba JUDr. Dušana Pohoveja správcu konkurznej podstaty úpadcu „TAZ, a.s., v likvidácii, IČO 36 227 803, so sídlom Coburgova 84, Trnava“, o vylúčenie bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza, z konkurznej podstaty úpadcu „Trnavské automobilové závody, štátny podnik v likvidácii, IČO 00 009 199, so sídlom Paulínska 20, Trnava“, rozsudkom Okresného súdu v Trnave č.k. konania 44Cbi/6/2007-653 zo dňa 26.3.2008 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave číslo konania 21CoKR/4/2008-767 zo dňa 23.9.2008 a s doplniacím rozsudkom Krajského súdu v Trnave číslo konania 21CoKR/4/2008-915 zo dňa 29.10.2009 zamietnutá. Z uvedeného vyplýva, že vlastníkom, resp. osobou oprávnenou nakladať s predmetným bytom, boli v čase uzavretia Zmluvy o nájme bytu zo dňa 26.10.1998 Trnavské automobilové závody, štátny podnik v likvidácii, IČO 00 009 199, so sídlom Trnava, resp. od vyhlásenia konkurzu na jeho majetok je to správca konkurznej podstaty. I keď po určitú dobu bola v katastrí nehnuteľností vedená

ako vlastníčka obchodná spoločnosť TAZ, a.s., v likvidácii, v konaní vedenom na tunajšom súde pod spisovou značkou 44Cbi/6/2007 bolo právoplatne rozhodnuté, že predmetný byt patrí do konkurznej podstaty úpadcu „Trnavské automobilové závody, štátny podnik v likvidácii (od 5.10.2007 v konkurze), IČO 00 009 199, so sídlom Trnava“, čo znamená, že obchodnej spoločnosti TAZ, a.s., v likvidácii nikdy nesvedčilo vlastnícke právo k predmetnému bytu. Ak teda obchodná spoločnosť TAZ, a.s., v likvidácii uzavrela zmluvu o nájme predmetného bytu s odporcami 1., 2., je takýto právny úkon od počiatku absolútne neplatný pre nedostatok jej dispozičného oprávnenia nakladať s predmetom zmluvy v čase jej uzavretia. Obchodná spoločnosť TAZ, a.s., v likvidácii, dala do nájmu predmetný byt odporcom 1., 2., ktorý v čase uzavretia zmluvy o nájme bytu nevlastnila, nemohla teda previesť viac práv ako mala v čase uzatvárania zmluvy o nájme bytu, a preto je zmluva o nájme bytu od samotného počiatku absolútne neplatným právnym úkonom pre rozpor so zákonom. Keďže zmluva o nájme bytu je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatná, nakoľko nájomné právo bolo zriadené k nehnuteľnosti, ktorá nepatrila obchodnej spoločnosti TAZ, a.s., v likvidácii, tak nájomné právo k predmetnému bytu z uvedenej zmluvy o nájme bytu nevzniklo a neexistuje. Ako predbežnú otázku vyriešil súd I stupňa, či došlo k vzniku nájmu predmetného bytu medzi navrhovateľom a odporcami 1., 2.. Zistil, že odporcovia 1., 2. užívajú predmetný byt od 1.11.1998, od novembra 2008 platia navrhovateľovi sumu 42,15 eura mesačne ako nájomné a sumu 58,09 eura mesačne ako preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, od januára 2011 platia navrhovateľovi sumu 67,92 eura mesačne ako preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Dňa 26.11.2009 bola zamestnancom právneho predchodcu navrhovateľa TAZ - správa a predaj bytov nájomcom, s.r.o. N.G. vykonaná obhliadka predmetného bytu. Podaním bez datovania oznámil navrhovateľ odporcom 1., 2. zriadenie účtov určených na príjem úhrad nájomného a služieb spojených s užívaním bytov. Podaním bez datovania vyzval navrhovateľ odporcov 1., 2. na úhradu platieb nájomného od júna 2011 na účet číslo XXX XXX XXXX/XXXX. Správca obytného domu R. L. - Správa domových bytov dňa 10.6.2010 vyhotovil vyúčtovanie zálohových platieb za rok 2009. Správca obytného domu MM Solid Service, s.r.o. dňa 27.12.2010 vyhotovil predpis mesačných záloh platný od 27.12.2010, dňa 28.5.2011 vyúčtovanie za rok 2010 a dňa 29.5.2011 predpis mesačných záloh platný od 1.6.2011. Potom poukázal na vymedzenie nájomnej zmluvy v ust. § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na podstatné náležitosti nájomnej zmluvy, t. j. prenechaniu bytu do užívania, a to buď na dobu určitú alebo neurčitú a prenechanie bytu za odplatu, tzv. nájom, ktorý je cenou užívania bytu. Obsah nájomnej zmluvy je konkretizovaný v ustanovení § 686 Občianskeho zákonníka, ktorým sa upresňujú niektoré ďalšie náležitosti nájomnej zmluvy vrátane náležitostí, ktoré umožňujú identifikáciu bytu. Účastníci konania sa zhodli na tom, že nebola medzi nimi uzatvorená písomná nájomná zmluva. Neexistencia písomnej i ústnej formy nájomnej zmluvy sama o sebe v zmysle ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nespôsobuje jej neplatnosť a tým nezabraňuje vzniku nájmu. Z vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že boli splnené podmienky pre vznik práva nájmu sporného bytu konkludentne podľa ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka. K povinnému obsahu nájomnej zmluvy patrí označenie bytu a rozsahu užívania, ako aj výška nájomného a výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Od novembra 2008 platili odporcovia 1., 2. pravidelne nájomné, a to na účet navrhovateľa, ktorý účet im sám navrhovateľ označil, a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to na účet správcu, ktorý účet im tiež navrhovateľ sám označil. Navrhovateľ sám vyzýval užívateľov bytov, aby platili nájomné v rovnakej výške ako doteraz, platby nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prijímal, ich výšku nespochybňoval. Správca obytného domu vyhotovoval pre odporcov 1., 2. ročné vyúčtovania zálohových platieb. Navyše zamestnanec právneho predchodcu navrhovateľa vykonal dňa 26.11.2009 obhliadku predmetného bytu. Vzhľadom na uvedené považoval súd za nesporné, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu tak na strane navrhovateľa, ako aj na strane odporcov 1., 2.. Medzi účastníkmi konania bolo zrejme, ktorý byt odporcovia 1., 2. užívajú, a to najneskôr dňom 26.11.2009 vykonania obhliadky predmetného bytu zamestnancom právneho predchodcu navrhovateľa, a v akej výške platia odporcovia 1., 2. nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu navrhovateľovi, a to najneskôr prvým dňom ich zaplatenia 18.11.2009 na účty priamo označené navrhovateľom. K obojstrannému súhlasu s obsahom nájomnej zmluvy tak došlo najneskôr dňa 26.11.2009, kedy medzi účastníkmi konania došlo k vyriešeniu jednej z podstatných náležitostí nájomnej zmluvy - označenie bytu a rozsahu jeho užívania, keď ďalšia podstatná náležitosť nájomnej zmluvy - výška nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu bola vyriešená už skôr, a to ich platením na základe výzvy navrhovateľa na účty ním označené vo výške akceptovanej dlhodobou oboma účastníkmi nájomnej zmluvy. Medzi účastníkmi konania tak došlo podľa názoru súdu k zmluvnému konsenzu o obsahu, t. j. o podstatných náležitostiach novej nájomnej zmluvy k predmetnému bytu, ktorá nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú, nakoľko doba nájmu nebola dohodnutá. Na základe toho považoval súd návrh

navrhovateľa za neopodstatnený. Odporcovia 1., 2. majú na užívanie predmetného bytu právny dôvod, nakoľko majú uzavretú riadnu nájomnú zmluvu. Z uvedených dôvodov nepovažoval súd požiadavku navrhovateľa na poskytnutie ochrany v zmysle ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka za dôvodnú, a preto návrh na vypratanie odporcov 1., 2. zamietol. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 142 ods. 1. O.s.p.

Proti tomuto rozsudku bolo podané odvolanie právneho zástupcu navrhovateľa - žalobcu. Odvolateľ podal odvolanie v celom rozsahu z dôvodu, že v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. (súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav) (§ 205 ods. 1, písm. a) O.s.p.), súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 205 ods. 2 písm. d) O.s.p. a rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 písm. f) O.s.p.). Zo skutočnosti, že na účet žalobcu prichádzali platby žalovaných vo výške, ktorá žalobcom nebola určená ani dohodnutá a pod variabilným symbolom, ktorý žalobcom nebol určený ani dohodnutý, nemožno za žiadnych okolností vyvodzovať fakt, že žalobca prejavil akúkoľvek vôľu s týmito osobami uzavrieť nájomnú zmluvu, a to dokonca nájomnú zmluvu na dobu neurčitú (!) Mnohé platby boli na účty žalobcu navyše poukazované identifikovaním len prostredníctvom variabilného symbolu, príp. priezviskom. Žalobca nemohol mať ani len subjektívnu predstavu, nieto ešte objektívnu vedomosť, s kým mal - podľa názoru súdu - údajne uzavrieť nájomnú zmluvu. Poukázanie nejakej sumy na účet úpadcu neznámou osobou, ktorá sa v popise platby označí nejakým popisom, nemožno ani pri najbenevolentnejšom a najotvorenejšom (až arbitrárnom) výklade práva považovať sa uzavretie zmluvy konkludentným spôsobom s konkrétnym nájomcom. JUDr. Dušan Pohovej, správca konkurznej podstaty úpadcu TAZ, Správa mestského majetku, príspevková organizácia mesta Trnava, TT-KOMFORT s.r.o., Mesto Trnava, Správa katastra Trnava a mnohé ďalšie subjekty a organizácie, ktoré žalobca vyzýval na poskytnutie súčinnosti za účelom získania akýchkoľvek podkladov vzťahujúcich sa k predmetným bytom, žalobcovi buď opakovane odmietali vydať vyžiadané listiny. Relevantné listiny preukazujúce právne vzťahy k viacerým bytom žalobca nemá doposiaľ. Jedinú vôľu, ktorú žalobca kedy prezentoval, bola vôľa žalobcu nehnuteľnosti podliehajúce konkurzu v konkurznom konaní vyhlásenom na majetok Úpadcu speňažiť. Plnenia, ktoré žalovaní 1. a 2. plnili v súvislosti s užívaním bytu, žalobca považuje zaplnenie bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní cudzej veci - bytu bez právneho dôvodu. Na základe uvedených skutočností je prima facie zrejmé, že na strane žalobcu nikdy nebola daná vôľa (§ 37 ods. 1 O.z.) uzavrieť nájomné zmluvy a z uvedeného preto ani nedošlo (nemohlo dôjsť) k prejavu takejto neexistujúcej vôle. Keďže neexistuje vôľa a ani jej prejav žalobcu ako prenajímateľa, nemožno takýto domnelý právny úkon považovať za slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný (§ 37 ods. 1 O.z.), a preto nemohlo dôjsť k uzavretiu nájomnej zmluvy. Žalobca si bol a je vedomý, že takýmto konaním by porušil svoju povinnosť konať s odbornou starostlivosťou, keďže uzatváraním nájomných vzťahov na dobu neurčitú k nehnuteľnostiam zapísaným v súpise majetku Úpadcu by zaťažoval konkurznú podstatu a poškodzoval primárne záujmy konkurzných veriteľov (byť uspokojený čo najrýchlejšie a v čo najväčšom rozsahu). Žalobca taktiež neuvažoval o uzatváraní nájomných zmlúv z dôvodu, že na takýto postup nemal (a ani oň nežiadal) veriteľským výborom, ako príslušným orgánom (§ 82 ods. 2 písm. a) ZoKR), udelený záväzný pokyn. Len na základe udeleného záväzného pokynu príslušným orgánom (veriteľským výborom) by bol žalobca ako správca oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy, a to za podmienok stanovených záväzným pokynom. Taktiež nesúhlasí s názorom, že medzi navrhovateľom a odporcami došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy k predmetnému bytu konkludentne najneskôr dňom, kedy navrhovateľ prvýkrát prijal od žalovaných platbu za užívanie bytu, Takto by každá neplatná nájomná zmluva bola nahradená novou konkludentne, každá žaloba prenajímateľa by tak musela byť zamietnutá. V prípade vzťahu žalobcu a žalovaných nejde o uzavretie neplatnej zmluvy, ale o neexistenciu akéhokoľvek záväzkovo-právneho vzťahu. Na základe uvedených skutočností žalobca navrhuje odvolaciemu súdu, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

Vyjadrenie k odvolaniu podali žalovaní v 1. a 2. rade, kde poukázali na to, že nájomnú zmluvu majú len s TAZ SIPOX a.s. Trnava zo dňa 1.11.1998. Zmluva je na dobu neurčitú. Existencia nájomného vzťahu bola preto touto zmluvou preukázaná, zmluva sa považuje za platnú. Nebolo im oboznámené že Ing. Korytár nedisponuje žiadnymi listinami, len im bolo oznámené číslo účtu kam majú poukazovať platby. 26.11.2009 bola uskutočnená obhliadka bytu za účelom odkúpenia.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací § 10 ods. 1 O.s.p., potom čo zistil, že odvolanie je podané včas a oprávnenou osobou § 201 a § 204 O.s.p., preskúmal vec podľa obsahu a dôvodov podaného odvolania § 212 ods. 1 O.s.p. postupom bez nariadenia pojednávania 214 ods. 2 O.s.p., zverejnením termínu vyhlásenia rozhodnutia na úradnej tabuli súdu v zmysle ustanovenia § 156 ods. 1 O.s.p., pretože zistil, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je v časti zamietnutia návrhu, tzv. v merite veci vecne správne. Pri rozhodovaní o trovách konania odvolací súd zistil, že nie sú tu podmienky na potvrdenie rozhodnutia podľa ust. § 219 O.s.p., ani na zrušenie podľa ust. § 221 ods. 1 O.s.p.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 3 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

Podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa ustanovenia § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Podľa ustanovenia § 686 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Podľa ustanovenia § 219 ods. 2 O.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Vlastníkom, resp. osobou oprávnenou nakladať s predmetným bytom, boli v čase uzavretia Zmluvy o nájme bytu zo dňa 26.10.1998 Trnavské automobilové závody, štátny podnik v likvidácii, IČO 00 009 199, so sídlom Trnava, resp. od vyhlásenia konkurzu na jeho majetok je to správca konkurznej podstaty. Po určitú dobu bola v katastri nehnuteľností vedená ako vlastníčka obchodná spoločnosť TAZ, a.s., v likvidácii, v konaní vedenom Okresnom súde v Trnave pod spisovou značkou 44Cbi/6/2007 bolo právoplatne rozhodnuté, že predmetný byt patrí do konkurznej podstaty úpadcu „Trnavské automobilové

závody, štátny podnik v likvidácii (od 5.10.2007 v konkurze), IČO 00 009 199, so sídlom Trnava“, čo znamená, že obchodnej spoločnosti TAZ, a.s., v likvidácii nikdy nesvedčilo vlastnícke právo k predmetnému bytu. Obchodná spoločnosť TAZ, a.s., v likvidácii, dala do nájmu predmetný byt odporcom 1., 2., ktorý v čase uzavretia zmluvy o nájme bytu nevlastnila, nemohla teda previesť viac práv ako mala v čase uzatvárania zmluvy o nájme bytu, a preto je zmluva o nájme bytu od samotného počiatku absolútne neplatným právnym úkonom pre rozpor so zákonom je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatná, Nájomné právo k predmetnému bytu z uvedenej zmluvy o nájme bytu jej nevzniklo a neexistuje.

S poukazom na ust. § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na podstatné náležitosti nájomnej zmluvy, t. j. prenechaniu bytu do užívania, a to buď na dobu určitú alebo neurčitú a prenechanie bytu za odplatu, tzv. nájom, ktorý je cenou užívania bytu a obsah nájomnej zmluvy je konkretizovaný v ustanovení § 686 Občianskeho zákonníka, ako sa upresňujú ďalšie náležitosti, ktoré umožňujú identifikáciu bytu Z vykonaného dokazovania dospel súd I. stupňa správne dospel k záveru, že boli splnené podmienky pre vznik práva nájmu sporného bytu konkludentne podľa ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka. K povinnému obsahu nájomnej zmluvy patrí označenie bytu a rozsahu užívania, ako aj výška nájomného a výška úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Od novembra 2008 platili odporcovia 1., 2. pravidelne nájomné, a to na účet navrhovateľa, ktorý účet im sám navrhovateľ označil, a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to na účet správcu, ktorý účet im tiež navrhovateľ sám označil. Navrhovateľ sám vyzýval užívateľov bytov, aby platili nájomné v rovnakej výške ako doteraz, platby nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prijímal, ich výšku nespochybňoval. Správca obytného domu vyhotovoval pre odporcov 1., 2. ročné vyúčtovania zálohových platieb. Preto názor súdu, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu tak na strane navrhovateľa, ako aj na strane odporcov 1., 2. je správny. Medzi účastníkmi konania bolo zrejmé, ktorý byt odporcovia 1., 2. užívajú, a to najneskôr dňom 26.11.2009 vykonania obhliadky predmetného bytu zamestnancom právneho predchodcu navrhovateľa, a v akej výške platia odporcovia 1., 2. nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu navrhovateľovi, a to najneskôr prvým dňom ich zaplatenia 18.11.2009 na účty priamo označené navrhovateľom. K obojstrannému súhlasu s obsahom nájomnej zmluvy tak došlo najneskôr dňa 26.11.2009 (dňom vykonania obhliadky predmetného bytu zamestnancom právneho predchodcu navrhovateľ), kedy medzi účastníkmi konania došlo k označeniu bytu a rozsahu jeho užívania, keď ďalšia podstatná náležitosť nájomnej zmluvy - výška nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu bola vyriešená už skôr, a to ich platením na základe výzvy navrhovateľa na účty ním označené vo výške akceptovanej dlhodobou oboma účastníkmi nájomnej zmluvy. Tým došlo k dohode o obsahu, t. j. o podstatných náležitostiach novej nájomnej zmluvy k predmetnému bytu a bola uzatvorená na dobu neurčitú, Odporcovia 1., 2. majú na užívanie predmetného bytu právny dôvod, nakoľko majú uzavretú riadnu nájomnú zmluvu. Z uvedených dôvodov preto správne súd požiadavku navrhovateľa na poskytnutie ochrany v zmysle ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka nepovažoval za dôvodnú, a preto návrh na vypratanie odporcov 1., 2. správne zamietol.

Vecne správne rozhodnutie súdu I. stupňa bolo preto potvrdené podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 224 ods. 1 za použitia ust. § 142 ods. 1 O.s.p. keď by na náhradu trov odvolacieho konania mali úspech odporcovia 1. a 2., ale tieto im nevznikli a ani si ich náhradu nežiadali.

Senát odvolacieho súdu rozhodol vo veci počtom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.