

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 8C/183/2009  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1109215463  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Otília Doláková  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2013:1109215463.7

## Rozhodnutie

Okresný súd Bratislava I v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: J. N., bytom L. H. č. XX, XXX XX A., zastúpený právnym zástupcom: Advokátska kancelária AENEA Legal s. r. o., Jozefská č. 3, 811 06 Bratislava, IČOP: 35 951 125, zastúpená JUDr. Marian Garaj, advokát, proti odporcovi: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova č. 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, o zaplatenie 531, 10 euro s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Súd návrh zamieťa.

Súd odporcovi náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ v zastúpení svojím právnym zástupcom sa návrhom postúpeným tunajšiemu súdu dňa 27. 04. 2009, čl. 38, z Okresného súdu Bratislava III, domáha proti odporcovi zaplatenia sumy 531, 10 euro spolu úrokom z omeškania vo výške 8, 5% ročne od 04. 10. 2007 až do zaplatenia a náhrady trov konania. Počas konania, navrhovateľ v zastúpení svojím právnym zástupcom na pojednávaní dňa 18. 02. 2011, čl. 146, 147, ustálil, že zaplatenia tejto sumy sa domáha titulom ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa navrhovateľ ako nájomca bytu proti odporcovi ako prenajímateľovi bytu domáha zaplatenia nákladov, ktoré mal navrhovateľ s opravou bytu.

Navrhovateľ v návrhu uviedol, že navrhovateľ spolu s manželkou V. N. s odporcom dňa 21. 07. 1993 uzatvorili zmluvu o nájme č. ÚS-16-57/31-1993, čl. 8. Predmetom nájmu je byt č. X nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu na L. H. Č. XXXX/XX v A.. Dňa 29. 07. 1994 navrhovateľ ako nájomca a odporca ako prenajímateľ podpísali dodatok č. 1 k tejto zmluve. Listom zo dňa 17. 08. 2005, čl. 14, požiadal navrhovateľ o opravu bytu č. 7, kde odporcu žiadal o odstránenie závad bytu v čo najkratšom čase, maximálne do 30 dní od doručenia tejto žiadosti odporcovi. Išlo o závady - vodomer na studenú vodu, pokazený splachovací systém na WC, zatekanie cez okno spálne, detskej izby a balkónových dverí, netesnosť všetkých okien a balkónových dverí. Odporca závady neodstránil. Navrhovateľ tak žiadosťou zo dňa 19. 09. 2005, čl. 15, požiadal odporcu o odpustenie nájomného alebo poskytnutie zľavy z nájomného podľa ustanovenia § 675, § 698 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že ohlásené závady neboli odporcom odstránené a predmet nájmu tak nebol spôsobilý na dohodnuté užívanie. Odporca listom zo dňa 05. 10. 2005 navrhovateľovi oznámil, že o výške nájmu rozhoduje bytová komisia MV SR, ktorá výšku nájmu môže prehodnotiť a upraviť. Keďže nedošlo k odstráneniu závad bytu odporcom, ani k zníženiu výšky nájomného, navrhovateľ žiadosťou zo dňa 04. 04. 2006, čl. 16, opätovne požiadal odporcu o zníženie nájomného alebo odpustenie nájomného. Odporca uviedol, že závadu netesnosť okien a balkónových dverí nie je možné odstrániť z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov, čím podľa názoru navrhovateľa nárok navrhovateľa vlastne uznal. Navrhovateľ žiadosťou zo dňa 03. 11. 2006 opätovne požiadal o odstránenie týchto závad, pretože v súvislosti s touto závadou na oknách a balkónových dverách dochádzalo k poškodzovaniu nábytku navrhovateľa, stien v byte a podláh v byte.

Odporca v liste zo dňa 06. 06. 2007, čl. 18, uznáva vytykané vady bytu, avšak sa odvoláva na nedostatok finančných prostriedkov na ich odstránenie. Všetkými vyššie uvedenými žiadosťami o odstránenie závad si navrhovateľ splnil povinnosť vyplývajúcu pre neho z ustanovenia § 668 ods. 1 Občianskeho zákonníka a oznámil odporcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv v byte. V dôsledku závady v byte - netesnosti okien a balkónových dverí, došlo dňa 20. 08. 2007 a dňa 05. 09. 2007 k zatečeniu bytu dažďovou vodou a tým i k poškodeniu bytu. Navrhovateľ bol tak nútený vyspraviť a vymaľovať dve izby v byte. Náklady na opravu závad vo výške 265, 55 euro boli určená na základe vyjadrenia, čl. 21, živnostníka Stanislav Čikoš - Stanley, Jamnického č. 10, Bratislava, IČO: 37 125 605. Navrhovateľ vyzval odporcu na zaplatenie sumy 531, 10 euro (265, 55 euro dvakrát) listom zo dňa 18. 09. 2007, čl. 22, a listom zo dňa 22. 08. 2008, čl. 24. Odporca bol povinný zaplatiť túto sumu do 15 dní od listu zo dňa 18. 09. 2007. Keďže však túto sumu nezaplatil od 04. 10. 2007 je omeškaní so zaplatením tejto dlžnej sumy, a preto sa navrhovateľ okrem istiny domáha i zaplatenia úrokov z omeškania vo výške 8, 5% od 04. 10. 2007 až do zaplatenia.

Počas konania sa k veci právny zástupca navrhovateľa vyjadril podaním doručeným súdu dňa 04. 06. 2010, čl. 63. Počas konania právny zástupca navrhovateľa uviedol, že v dôsledku závad v byte - netesnosti okien a balkónových dverí, došlo dňa 20. 08. 2007 a dňa 05. 09. 2007 k zatečeniu bytu dažďovou vodou a tým i k poškodeniu bytu - poškodenie maľovky a omietky v byte. Dňa 20. 08. 2007 došlo konkrétne k poškodeniu stien, maľovky, omietky, a to v detskej izbe a v spálni. Tieto závady boli odstránené tromi robotníkmi, ktorých mená nevedel navrhovateľ uviesť. Týchto robotníkov zabezpečil živnostník B. Č.. Ten bol pri tom ako vyplácal tých robotníkov. Platil ich v hotovosti. Doklad o zaplatení navrhovateľ súdu nepredložil. Rovnako a rovnakým spôsobom došlo k odstráneniu závad i dňa 05. 09. 2007 a to za cenu 14 000.- Sk. Rovnako však navrhovateľ toto svoje tvrdenie súdu žiadnym spôsobom nepreukázal. Spolu tak navrhovateľ zaplatil za opravu závad sumu 863, 04 euro, ale domáha sa súdnou cestou iba sumy 531, 10 euro, tak ako to vyplýva z písomného vyjadrenia živnostníka B. Č.. Tieto poškodenia si však navrhovateľ nedal sám opraviť. Právny zástupca navrhovateľa nesúhlasil s právnym názorom odporcu, že dňa 31. 03. 2004 zanikla nájomná zmluva. Podľa jeho názoru tým, že odporca od 31. 03. 2004, kedy skončil služobný pomer navrhovateľ k Policajnému zboru, nevykonal žiadny úkon týkajúci sa vypratania bytu, neustále prijímal platby nájomného a všetkých poplatkov spojených s užívaním bytu, vznikol medzi navrhovateľom a odporcom nový nájomný vzťah, za rovnakých podmienok ako bol pôvodný, a to konkludentne. K veci sa právny zástupca navrhovateľa vyjadril i podaním doručeným súdu dňa 21. 10. 2010, čl. 107, v ktorom uviedol, že po skončení služobného pomeru dňa 31. 03. 2004 sa dňa 01. 04. 2007 dostavil navrhovateľ k odporcovi (na Košickú č. 47 v Bratislave) vo veci uzatvorenia novej nájomnej zmluvy. V ten deň sa navrhovateľ s odporcom (neuviedol konkrétne s kým od odporcu) ústne dohodol na podmienkach nájomného vzťahu s tým, písomné vyhotovenie novej nájomnej zmluvy na dobu určitú zašle odporca navrhovateľovi dodatočne. Pri tomto ústnom uzatvorení novej nájomnej zmluvy bol prítomný Q. B.. Odporca však do dnešného dňa novú nájomnú zmluvu navrhovateľovi nezaslal. Z tohto vyplýva, že k uzavretiu novej nájomnej zmluvy došlo dňa 01. 04. 2004 a to ústne. O tom, že skutočne došlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy svedčí i to, že navrhovateľ riadne uhrádzal nájomné i poplatky za služby spojené s užívaním bytu, a poslal mu i podklady potrebné k vypracovaniu novej nájomnej zmluvy, čl. 113. Keďže Občiansky zákonník nepredpisuje formu uzavretia nájomnej zmluvy, môže byť uzavretá i ústne, ak sa zmluvné strany dohodli na podstatných náležitostiach nájomnej zmluvy. K uzavretiu novej nájomnej zmluvy mohlo dôjsť, v prípade, ak by súd neakceptoval ústne uzavretie novej nájomnej zmluvy, i uhradením prvého nájomného za mesiac apríl 2004 a prijatím tejto platby odporcom.

Odporca sa k návrhu vyjadril písomne podaním doručeným súdu dňa 04. 11. 2009, čl. 48. Odporca v ňom uviedol, že podľa ustanovenia čl. I predmetnej nájomnej zmluvy v znení dodatku č. 1 bol byt prenechaný do nájmu navrhovateľovi na dobu určitú, počas trvania služobného pomeru navrhovateľa. Personálnym rozkazom zástupcu riaditeľa Úradu justičnej a kriminálnej polície Okresného riaditeľstva Bratislava IV č. 67 zo dňa 24. 02. 2004, čl. 52, bol navrhovateľ uvoľnený, na základe vlastnej žiadosti, zo služobného pomeru príslušníka Policajného zboru dňom 31. 03. 2004. Platnosť tejto nájomnej zmluvy podľa ustanovenia § 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami s poukazom na ustanovenie § 710 ods. 2, § 578 Občianskeho zákonníka sa skončila skončením služobného pomeru navrhovateľa dňa 31. 03. 2004, bez toho, že by k jej zániku boli potrebné ďalšie právne skutočnosti. Navrhovateľ bol povinný ohlásiť skončenie služobného pomeru prenajímateľovi v lehote 5 dní od skončenia jeho služobného pomeru a podľa

ustanovenia čl. II bol nájomca povinný vrátiť byt odporcovi. Toto však navrhovateľ neurobil. Preto odporca namietal, že navrhovateľ nie je nájomcom bytu, jeho nájomný pomer k bytu skočil skončením služobného pomeru navrhovateľa u odporcu dňa 31. 03. 2004, a preto vo veci neexistuje právny titul na uloženie povinnosti odporcovi zaplatiť navrhovateľovi sumu 531, 10 euro, ktorá má predstavovať finančné náklady navrhovateľa, ktoré mal navrhovateľ s opravou bytu. Navrhovateľ od tohto dátumu byva v byte neoprávnené, byt dobrovoľne odporcovi neodovzdal. Preto sa odporca ako prenajímateľ bytu na Okresnom súde Bratislava IV v konaní č. k. 6C 290/2010, čl. 143, domáha vypratania bytu. K meritu veci odporca uviedol, že uviedol oprava netesnosti okien je podľa ustanovenia § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka s poukazom na ustanovenie nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, drobnou opravou, ktorú ak by bol navrhovateľ nájomca bytu, tak by bol povinný si túto drobnú opravu vykonať sám, na svoje náklady. Dňa 16. 01. 2007 vykonali zamestnanci odporcu v byte navrhovateľa za účelom zistenia netesnosti okien a balkónových dverí obhliadku bytu, čl. 60. Obhliadkou bolo zistené, že na oknách sú odstránené tesniace plechové lišty, čím je zapríčinená netesnosť okien a že zatekanie cez balkónové dvere je zapríčinené odstránením okapového plechu na dverách. Stav okien a balkónových dverí zodpovedal 13 ročnému opotrebovaniu. Navrhovateľ sám, bez súhlasu odporcu, odstránil tesniace plechové lišty a odstránil okapový plech na Balkónových dverách, čím si sám zapríčinil ich netesnosť a následne tak zatekanie dažďovej vody do bytu. Týmto neodborným zásahom si navrhovateľ sám spôsobil tieto závady bytu a tak, ak by bol nájomca bytu, by bol podľa ustanovenia § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si tieto závady odstrániť sám a na vlastné finančné náklady. S poukazom na neexistenciu právneho základu v tejto veci, i nedôvodnosť nároku ako takého, navrhol odporca návrh v celom rozsahu zamietnuť.

Počas konania odporca uviedol, že od 31. 03. 2004, kedy skončil nájomný vzťah, nedošlo medzi navrhovateľom a odporcom k uzavretiu novej nájomnej zmluvy, a to ani písomne, ani konkludentne. Tým, že odporca nechal navrhovateľa v byte bývať a prijímal od neho platby nájomného, nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom nevznikol. Nový nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom nevznikol ani ústne dňa 01. 04. 2004, pričom toto svoje tvrdenie navrhovateľ ani žiadnym spôsobom nepreukázal. O to viac, že ide o služobný byt, na ktorý sa vzťahuje osobitný právny režim. Poukazoval na to, že navrhovateľovi v danej veci ani nevznikli žiadne náklady na opravu závad bytu, ani prípadná škoda, pretože tieto závady si navrhovateľ sám opraviť nedal a za ich opravu nezaplatil žiadne finančné prostriedky. Prípadný vznik týchto nákladov, alebo škody, a výšku, preukazuje navrhovateľ iba listinným dôkazom, vyjadrením živnostníka Stanislav Čikoš - Stanley, Jamnického č. 10, Bratislava., ktoré však nie je ani riadne odôvodnené, je iba všeobecné.

Uznesením č. k. 8C 183/2009 - 153 zo dňa 18. 02. 2011, čl. 154, súd konanie až do právoplatného rozhodnutia v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV č. k. 6C 290/2010, prerušil. Súd predmetné konanie prerušil z toho dôvodu, že podľa názoru súdu pre rozhodnutie vo veci samej - pre posúdenie dôvodnosti právneho titulu podľa ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka (právny vzťah nájomca - prenajímateľ), na základe ktorého sa domáha navrhovateľ svojho nároku, má význam rozhodnutie v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV o vypratanie bytu navrhovateľom, nakoľko v konaní o vypratanie bytu sa súd (i ex offio) bude ako prejudiciálnou otázkou zaoberať, či navrhovateľ v byte býva bez právneho dôvodu alebo je nájomcom. Keďže ustálenie tejto právnej otázky (či navrhovateľ je nájomca bytu) je dôležité i pre rozhodnutie v predmetnej veci, pre ustálenie právneho základu vo veci, súd konanie v súlade s vyššie uvedeným ustanovením prerušil. Proti tomuto rozhodnutiu súdu dňa 06. 04. 2011, čl. 155, podal navrhovateľ v zastúpení svojím právnym zástupcom odvolanie. K tomuto odvolaniu sa odporca vyjadril písomným podaním doručeným súdu dňa 31. 05. 2011, čl. 160. Na základe odvolania navrhovateľa odvolací súd Krajský súd v Bratislave č. k. 15Co 193/2011 - 161 zo dňa 30. 09. 2011, čl. 161, napadnuté prvostupňové uznesenie zrušil. Odvolací súd v tomto zrušujúcom uznesení uviedol, že odvolanie navrhovateľa je dôvodné. Súd prvého stupňa sa mal zaoberať otázkou nájomného vzťahu medzi navrhovateľom a odporcom ako otázkou prejudiciálnou a vo veci rozhodnúť bez prerušenia konania.

Po zrušení odvolacím súdom uznesenia prvostupňového súdu o prerušení konania, sa k veci vyjadril odporca podaním doručeným súdu dňa 26. 10. 2012, čl. 171. Uviedol v ňom, skutočnosti týkajúce sa podobného súdneho sporu, rovnakého bytu, rovnakých účastníkov konania, rovnakých závad, len iné dátumu kedy došlo k poškodeniu bytu rovnakými závadami bytu, ako v predmetnej veci. Uviedol, že v

konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava II č. k. 10C 184/2009 sa navrhovateľ zastúpený v tomto konaní rovnakým právnym zástupcom proti odporcovi domáhal zaplataenia sumy 241, 39 euro spolu s príslušenstvom a to titulom náhrady škody v dôsledku netesnosti okien a balkónových dverí v dňoch 07. 08. 2006 a 09. 12. 2006. Prvostupňový súd rozsudkom zo dňa 19. 05. 2011 návrh navrhovateľa zamietol a odporcovi nepriznal náhradu trov konania s odôvodnením, že navrhovateľ byt v danom čase, i v čase vyhlásenia tohto rozsudku, obýva bez právneho dôvodu, preto neexistuje právny základ, na základe ktorého by sa navrhovateľ mohol úspešne domáhať svojho nároku a to ani podľa ustanovenia § 687 Občianskeho zákonníka, ani podľa ustanovenia § 420 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tomuto záveru sa už súd prvého stupňa následne nezaoberal nárokom vo veci samej navrhovateľa, nakoľko tento je viazaný na existenciu nájomného vzťahu. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie navrhovateľ. Odvolací súd Krajský súd v Bratislave č. k. 3Co 354/2011 - 310 zo dňa 28. 02. 2012, čl. 174, napadnutý prvostupňový rozsudok potvrdil s tým, že súhlasil s prvostupňovým rozsudkom, že v predmetný byt je služobným bytom, že nájomná zmluva k tomuto bytu bola uzavretá na dobu určitú a táto určitosť bola určená trvaním služobného pomeru navrhovateľ, že nájomná zmluva zanikla dňa 31. 03. 2004 skončením služobného pomeru navrhovateľa, a že navrhovateľ nepreukázal uzavretie prípadnej novej nájomnej zmluvy k bytu. K rovnakému právnemu názoru, že predmetný nájomný vzťah skončil dňa 31. 03. 2004 a žiadny nový nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom nevznikol, a teda, že navrhovateľ od tohto dátumu obýva predmetný byt neoprávnene, dospel i odvolací súd Krajský súd v Bratislave vo svojom zrušujúcom uznesení č. k. 6Co 87/2012 - 90 zo dňa 30. 03. 2012, ktorým zrušil prvostupňový rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č. k. 6C 290/2010 - 69 zo dňa 29. 11. 2011, ktorým súd zamietol návrh odporcu na vypratanie predmetného bytu. Na pojednávaní dňa 19. 02. 2013, obaja účastníci konania uviedli, že už v predmetnej veci nechcú uviesť nič, a že nemajú žiadne ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania, čl. 180, 181. Súd na tomto pojednávaní upustil od výsluchu svedka živnostníka Stanislav Čikoš - Stanley, Jamnického č. 10, Bratislava, IČO: 37 125 605, ktorý písomným vyjadrením vyčíslil náklady na opravu závad vo výške 265, 55 euro, čl. 21, tak ako to súd pripustil počas konania, na návrh právneho zástupcu navrhovateľa. Súd upustil od výsluchu tohto svedka, a prípadného i ďalšieho dokazovania (ex offa, keďže právny zástupca navrhovateľa, ani odporca nemali už žiadne ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania) týkajúceho sa skutočností, či k oprave závad bytu a následkov spôsobených týmito závadami skutočne došlo, ak áno kým, a aké mal v tejto súvislosti navrhovateľ finančné náklady, nakoľko sa stotožnil s argumentáciou odporcu, že v tejto veci už dvomi rozhodnutiami odvolacieho súdu a jedným rozhodnutím prvostupňového súdu bol v rámci riešenia predbežnej otázky o existencii nájomného vzťahu medzi navrhovateľom a odporcom od 01. 04. 2004, jednoznačne vyslovený právny názor, že predmetný nájomný vzťah skončil 31. 03. 2004 a žiadny nový nájomný vzťah k predmetnému bytu nebol preukázaný, ani z vykonaného dokazovania nevyplýval.

Podľa ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

Podľa ustanovenia § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom nariadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Podľa ustanovenia § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.

Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými navrhovateľom, odporcom, ako aj ostatnými listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise, a zistil skutkový stav, ktorý následne takto právne vyhodnotil:

Dňa 21. 07. 1993 bola medzi navrhovateľom a jeho manželkou ako nájomcami a odporcom (konkrétne Útvar služieb MV SR) uzavretá nájomná zmluva č. ÚS-16-57/31-1993. Touto nájomnou zmluvou odporca prenajal navrhovateľovi byt č. X nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu na L. H. č. XXXX/XX v A., a to na dobu určitú - počas trvania služobného pomeru navrhovateľa k Policajnému zboru.

Personálnym rozkazom zástupcu riaditeľa Úradu justičnej a kriminálnej polície Okresného riaditeľstva Bratislava IV č. 67 zo dňa 24. 02. 2004, bol navrhovateľ uvoľnený, na základe vlastnej žiadosti, zo služobného pomeru príslušníka Policajného zboru dňom 31. 03. 2004. Navrhovateľ od tohto dátumu už nie je v služobnom pomere k policajnému zboru.

Byt č. X nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu na L. H. č. XXXX/XX v A., mal v čase uzavretia predmetnej nájomnej zmluvy, i následne charakter služobného bytu. Súd nezistil počas konania žiadne právne významné skutočnosti, na základe ktorých by predmetný byt stratil povahu bytu služobného. Ustanovenie, podľa ktorého mohol takýto byt stratiť charakter služobného bytu, aj nájomca prestal pre prenajímateľa vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný, a prenajímateľ takýto nájom bytu nevypovedal v lehote troch mesiacov, bolo zo zákona č. 189/1992 Zb. vypustené s účinnosťou od 01. 12. 2001. Keďže ani Občiansky zákonník ani zákon č. 189/1992 Zb. neupravujú žiadne ustanovenia, ktoré by vymedzovali iné prípady straty charakteru služobného bytu, predmetný byt nestratil charakter služobného bytu. Charakter služobného bytu počas konania nebol sporný ani medzi účastníkmi konania, ani sa k tejto skutočnosti žiadnym spôsobom nevyjadrili, ani v tejto časti nenavrhovali žiadne návrhy na doplnenie dokazovania.

Odporca počas konania namietal, že navrhovateľ nie je nájomcom bytu, jeho nájomný pomer k bytu skočil skončením služobného pomeru navrhovateľa u odporcu dňa 31. 03. 2004, žiadny nový nájomný vzťah nebol medzi navrhovateľom a odporcom uzavretý a ani takýto prípadný nový nájomný vzťah nebol navrhovateľom skutkovo, ani právne preukázaný, a to ani v predmetnom konaní, ani v konaniach vedených v súvisiacich s touto vecou na Okresnom súde Bratislava IV v konaní č. k. 6C 290/2010, v ktorom sa odporca domáha proti navrhovateľovi vypratania bytu a v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava II č. k. 10C 184/2009, v ktorom sa navrhovateľ proti odporcovi domáhal zaplata sumy 241, 39 euro spolu s príslušenstvom a to rovnakým právnym titulom v dôsledku rovnakých závad - netesnosti okien a balkónových dverí v dňoch 07. 08. 2006 a 09. 12. 2006. Poukazoval na právny názor odvolacích súdov v týchto dvoch súvisiacich súdnych sporoch, ktorý je rovnaký ako jeho právna argumentácia o neexistencii nájomného vzťahu medzi navrhovateľom a odporcom. Uviedol, že v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava II č. k. 10C 184/2009 prvostupňový súd rozsudkom zo dňa 19. 05. 2011 návrh navrhovateľa zamietol a odporcovi nepriznal náhradu trov konania s odôvodnením, že navrhovateľ byt v danom čase, i v čase vyhlásenia tohto rozsudku, obýva bez právneho dôvodu, preto neexistuje právny základ, na základe ktorého by sa navrhovateľ mohol úspešne domáhať svojho nároku a to ani podľa ustanovenia § 687 Občianskeho zákonníka, ani podľa ustanovenia § 420 Občianskeho zákonníka. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie navrhovateľ. Odvolací súd Krajský súd v Bratislave č. k. 3Co 354/2011 - 310 zo dňa 28. 02. 2012, čl. 174, napadnutý prvostupňový rozsudok potvrdil s tým, že súhlasil s prvostupňovým rozsudkom, že v predmetný byt je služobným bytom, že nájomná zmluva k tomuto bytu bola uzavretá na dobu určitú a táto určitosť bola určená trvaním služobného pomeru navrhovateľ, že nájomná zmluva zanikla dňa 31. 03. 2004 skončením služobného pomeru navrhovateľa, a že navrhovateľ nepreukázal uzavretie prípadnej novej nájomnej zmluvy k bytu. K rovnakému právnemu názoru, že predmetný nájomný vzťah skončil dňa 31. 03. 2004 a žiadny nový nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom nevznikol, a teda, že navrhovateľ od tohto dátumu obýva predmetný byt neoprávnené, dospel i odvolací súd Krajský súd v Bratislave vo svojom zrušujúcom uznesení č. k. 6Co 87/2012 - 90 zo dňa 30. 03. 2012, ktorým zrušil prvostupňový rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č. k. 6C 290/2010 - 69 zo dňa 29. 11. 2011, ktorým súd zamietol návrh odporcu na vypratanie predmetného bytu. S poukazom i na vyššie uvedenú argumentáciu oboch odvolacích súdov, ktorý riešili predbežnú otázku, či medzi navrhovateľom a odporcom existuje nájomný vzťah, zastával preto názor, že návrh navrhovateľa je právne nedôvodný čo do právneho základu, pretože vo veci neexistuje právny titul na uloženie povinnosti odporcovi zaplatiť navrhovateľovi sumu 531, 10 euro, ktorá má predstavovať finančné náklady navrhovateľa, ktoré mal navrhovateľ s opravou bytu. Preto navrhoval návrh bez ďalšieho dokazovania zamietnuť.

Právny zástupca navrhovateľa nesúhlasil s týmto právnym názorom odporcu, že dňa 31. 03. 2004 zanikla nájomná zmluva. Tým, že odporca od 31. 03. 2004, kedy skončil služobný pomer navrhovateľa k Policajnému zboru, nevykonal žiadny úkon týkajúci sa vypratania bytu, prijímal platby nájomného a všetkých poplatkov spojených s užívaním bytu, vznikol medzi navrhovateľom a odporcom nový nájomný vzťah, za rovnakých podmienok ako bol pôvodný, a to konkludentne. Ďalej uvádzal, že dňa 01. 04. 2004 po skončení služobného pomeru navrhovateľa navrhovateľ s odporcom (neuviedol konkrétne s kým od odporcu) sa ústne dohodol na podmienkach nového nájomného vzťahu s tým, písomné vyhotovenie novej nájomnej zmluvy na dobu určitú zašle odporca navrhovateľovi dodatočne. Odporca však následne novú nájomnú zmluvu navrhovateľovi nezaslal. Má za to, že k uzavretiu novej nájomnej zmluvy došlo dňa 01. 04. 2004 a to ústne. O tom, že skutočne došlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy svedčí i to, že navrhovateľ riadne uhradil nájomné i poplatky za služby spojené s užívaním bytu. K uzavretiu novej nájomnej zmluvy mohlo dôjsť i uhradením prvého nájomného za mesiac apríl 2004 a prijatím tejto platby odporcom. Po zrušení prvostupňového uznesenia súdu o prerušení konania odvolacím súdom, a i po oboznámení sa právneho zástupcu navrhovateľa so všetkými rozhodnutiami súdov konajúcich v súvisiacich veciach, sa k existencii novej nájomnej zmluvy, spôsobu jej vzniku, dátumu jej vzniku, sa právny zástupca navrhovateľa k týmto právnym skutočnostiam už nevyjadroval, nenavrhol doplniť dokazovanie prípadnými návrhmi na doplnenie dokazovania za účelom preukázania uzavretia novej nájomnej zmluvy, ani opätovne nenavrhol doplnenie dokazovania návrhmi, ktoré počas konania uvádzal vo svojich písomných podaniach, naopak, uvádzal, že nemá žiadne návrhy na doplnenie dokazovania.

V predmetnej veci sa navrhovateľ v zastúpení svojim právnym zástupcom sa návrhom domáha proti odporcovi zaplata sumy 531, 10 euro spolu úrokom z omeškania vo výške 8, 5% ročne od 04. 10. 2007 až do zaplata a náhrady trov konania, a to na tom skutkovom základe, že v dôsledku závady v byte - netesnosti okien a balkónových dverí, došlo dňa 20. 08. 2007 a dňa 05. 09. 2007 k zatečeniu bytu dažďovou vodou a tým i k poškodeniu bytu, a opravou týchto poškodení bytu vznikli navrhovateľovi finančné náklady. Až počas konania, navrhovateľ na pojednávaní dňa 18. 02. 2011, čl. 146, 147, ustálil právny titul, a to že zaplata tejto sumy sa domáha podľa ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa navrhovateľ ako nájomca bytu proti odporcovi ako prenajímateľovi bytu domáha zaplata nákladov, ktoré mal navrhovateľ s opravou bytu. Z právneho titulu, na základe ktorého sa navrhovateľ domáha svojho nároku vyplýva, že ide o právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom založený na existencii nájomnej zmluvy. Ako je to uvedené vyššie v odôvodnení rozsudku, odporca namietal neexistenciu právneho základu v tejto veci, pretože v danom čase neexistoval medzi navrhovateľom a odporcom nájomný vzťah. Naopak, navrhovateľ argumentoval tým, že v danom čase medzi navrhovateľom a odporcom existoval nový nájomný vzťah založený dňa 01. 04. 2004 ústnou dohodou medzi navrhovateľom a odporcom (navrhovateľ počas celého konania neuvádzal kto konkrétne mal uzavrieť nájomnú zmluvu za odporcu a či bol na to vôbec oprávnený). Súd, skôr ako by sa začal zaoberať meritom veci t. j. o aké konkrétne závady bytu išlo, ustáliť charakter týchto závad, kedy došlo v dôsledku týchto závad k poškodeniu bytu, akému konkrétnemu poškodeniu bytu, či ho dal navrhovateľ skutočne opraviť, kým, za akú cenu, a či ju skutočne uhradil a komu, sa musel najprv vysporiadať s vyššie uvedenou námietkou odporcu, že v danej veci neexistuje právny základ, či v danom čase existoval právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom založený na existencii nájomnej zmluvy.

Súd na základe vykonaného dokazovania, ustálil, že v predmetnom čase, ale aj už od 31. 03. 2004 neexistoval žiadny nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom. Podľa ustanovenia čl. I predmetnej nájomnej zmluvy v znení dodatku č. 1 bol byt prenechaný do nájmu navrhovateľovi na dobu určitú, počas trvania služobného pomeru navrhovateľa. Keďže bol navrhovateľ personálnym rozkazom zástupcu riaditeľa Úradu justičnej a kriminálnej polície Okresného riaditeľstva Bratislava IV č. 67 zo dňa 24. 02. 2004 uvoľnený, na základe vlastnej žiadosti, zo služobného pomeru príslušníka Policajného zboru dňom 31. 03. 2004, nájomná zmluva č. ÚS-16-57/31-1993 uzavretá dňa 21. 07. 1993 v znení dodatku č. 1, skončila dňa 31. 03. 2004. Táto skutočnosť ani nebola medzi účastníkmi konania sporná. Skončenie tejto nájomnej zmluvy akceptoval i samotný právny zástupca navrhovateľa. Súd argumentáciu navrhovateľa o existencii novej nájomnej zmluvy založenej dňa 01. 04. 2004 ústnou dohodou medzi navrhovateľom a odporcom (navrhovateľ počas celého konania neuvádzal kto konkrétne mal uzavrieť nájomnú zmluvu za odporcu a či bol na to vôbec oprávnený) alebo zaplatením za mesiac apríl 2004 nájomného navrhovateľom a jeho prijatím odporcom, vyhodnotil ako nepreukázanú, a z vykonaného dokazovania ani sám súd nezistil žiadne skutkové, ani právne skutočnosti, ktoré by preukazovali existenciu novej nájomnej zmluvy existujúcej v danom čase, ani od 31. 03. 2004.

Súd tomto svojom právnom názore vychádzal i z právneho názoru ustáleného vo veci neexistencie nájomného vzťahu medzi navrhovateľom a odporcom od 31. 03. 2004, v rozhodnutiach Okresného súdu Bratislava č. k. 10C 184/2009 zo dňa 19. 05. 2011, potvrdený odvolacím Krajským súdom v Bratislave č. k. 3Co 354/2011 - 310 zo dňa 28. 02. 2012, v ktorom odvolací súd súhlasil s prvostupňovým rozsudkom, že v predmetný byt je služobným bytom, že nájomná zmluva k tomuto bytu bola uzavretá na dobu určitú a táto určitosť bola určená trvaním služobného pomeru navrhovateľa, že nájomná zmluva zanikla dňa 31. 03. 2004 skončením služobného pomeru navrhovateľa, a že navrhovateľ nepreukázal uzavretie prípadnej novej nájomnej zmluvy k bytu, a preto navrhovateľ byt od 31. 03. 2004 obýva bez právneho dôvodu, a preto neexistuje právny základ, na základe ktorého by sa navrhovateľ mohol úspešne domáhať svojho nároku a to ani podľa ustanovenia § 687 Občianskeho zákonníka alebo podľa ustanovenia § 420 Občianskeho zákonníka. Rovnaký názor, že predmetný nájomný vzťah skončil dňa 31. 03. 2004 a žiadny nový nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom nevznikol, a teda, že navrhovateľ od tohto dátumu obýva predmetný byt neoprávnene, ustálil i odvolací Krajský súd v Bratislave vo svojom zrušujúcom uznesení č. k. 6Co 87/2012 - 90 zo dňa 30. 03. 2012, ktorým zrušil prvostupňový rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č. k. 6C 290/2010 - 69 zo dňa 29. 11. 2011, ktorým súd zamietol návrh odporcu na vypratanie predmetného bytu.

Vzhľadom k vyššie uvedenému záveru súdu, že nájomná zmluva zanikla dňa 31. 03. 2004 skončením služobného pomeru navrhovateľa, a že navrhovateľ nepreukázal uzavretie prípadnej novej nájomnej zmluvy k bytu, a ani z vykonaného dokazovania takáto skutočnosť nebola súdom zistená, a navrhovateľ tak byt od 31. 03. 2004 užíva bez právneho dôvodu, má súd za to, že v tejto veci neexistuje právny základ, na základe ktorého by sa navrhovateľ mohol úspešne domáhať svojho nároku podľa ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka alebo § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a preto súd návrh v celom rozsahu zamietol. Súd sa už následne nezaoberal nárokom vo veci samej navrhovateľa, nakoľko tento je viazaný na existenciu nájomného vzťahu, ktorá nebola počas konania navrhovateľom preukázaná.

O trovách konania rozhodol súd v súlade so zásadou úspešnosti. Podľa ustanovenia § 142 Občianskeho súdneho poriadku, účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. V tejto veci mal plný úspech odporca, pretože súd návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol. Odporca na pojednávaní dňa 19. 02. 2013, čl. 180, 182, na ktorom súd vec prejednal a rozhodol, uviedol, že si neuplatňuje trovy konania, pretože v súvislosti s týmto konaním mu žiadne nevznikli. Preto súd rozhodol tak ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, že odporcovi náhradu trov konania nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia na Okresnom súde Bratislava I v Bratislave. Z odvolania má byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

Súčasne je potrebné v ňom 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.

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným 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.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis

V Bratislave dňa 19. 02. 2013

JUDr. Oľgía Doláková

sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia:

Nikola Brunovská