

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/32/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1111243705
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2013:1111243705.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci žalobkyne: V. V., Z. N. U.. Č.. XX, Z., zast. advokátom JUDr. Jurajom Hadrbulcom, Riečna ul. č. 2, Bratislava, proti žalovanej: L. N., Z. N. U.. Č.. XX, Z., zast. advokátom JUDr. Ondrejom Nagyom, Ružová dolina č. 27, Bratislava, o vypratanie bytu, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I zo 16. októbra 2012 č. k. 15C 176/2011- 45, pomerom hlasov 3:0, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa sa **z r u š u j e** a vec sa mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil žalovanej povinnosť vypratať 3 - izbový byt č. 1 na 1. poschodí bytového domu na N. U.. Č.. XX O. Z. postavenom na parcele č. 13310 zapísanom na Y. pre N.. Ú.. M. W. Č.. XXXX do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovanej ďalej súd prvého stupňa uložil povinnosť nahradiť žalobkyňu na účet jej právneho zástupcu trovy konania 360,96 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že žalobkyňa predmetný byt zdedila po svojom otcovi L. V., ktorý zomrel dňa 30. 1. 2009 a je výlučnou vlastníčkou predmetného bytu. Otec žalobkyne býval so žalovanou v spoločnej domácnosti v predmetnom byte, žili ako druh a družka. Na prelome rokov 2006 - 2007 sa otec žalobkyne z predmetného bytu odsťahoval pre nesúlad vo vzťahu. Žalovaná zostala v predmetnom byte bývať aj naďalej, hoci otec žalobkyne ju vyzýval, aby sa z bytu vysťahovala. Finančné prostriedky, ktoré mala žalovaná dať otcovi žalobkyne na kúpu záhrady a garžónky sú predmetom konania vedeného pod sp. zn. 39Ro 1695/2011. Táto vec doposiaľ nie je skončená. Žalovaná má od 19. 2. 2007 hlásený trvalý pobyt na Inoveckej ul. č. 10 v Bratislave a od 19. 2. 2007 do 19. 2. 2010 má hlásený prechodný pobyt v predmetnom byte na Konventnej ul. č. 19 v Bratislave. Z tohto skutkového stavu súd prvého stupňa vyvodil záver, že žaloba je dôvodná. Výlučným vlastníkom predmetného bytu bol otec žalobkyne L. V.. So žalovanou žil v druhovskom pomere a viedli spolu spoločnú domácnosť. Keďže žalovaná v byte bývala so súhlasom otca žalobkyne, bývala v ňom oprávnená. Preto na žalovanú nemohlo prejsť právo nájmu sporného bytu podľa § 706 ods. 1 druhá veta Obč. zák. I v prípade, že by vo veci bolo možné aplikovať toto ustanovenie, na žalovanú by nemohlo prejsť právo nájmu, keďže s otcom žalobkyne nežila v spoločnej domácnosti 3 roky pred jeho smrťou (sama uviedla, že otec žalobkyne opustil spoločnú domácnosť v máji 2008 a zomrel dňa 30. 1. 2009). Vzhľadom na okolnosti prípadu nie je možné podľa súdu prvého stupňa žalobu zamietnuť s poukazom na dobré mravy (§ 3 ods. 1 Obč. zák.). Žalovaná totiž zneužíva svoje výhody z predchádzajúceho obdobia, ktoré jej priniesli možnosť užívať sporný byt so súhlasom druhu a od momentu, keď sa vlastníčkou bytu stala žalobkyňa, žalovaná sa v byte zdržuje proti záujmom žalobkyne. Žalovaná tým, že v spornom byte býva bez právneho dôvodu, neoprávnené zasahuje do vlastníckeho práva žalobkyne. S poukazom na tieto závery súd prvého stupňa poskytol žalobkyňu ochranu jej vlastníckeho práva v zmysle § 126 ods. 1 Obč. zák. a žalobe vyhovel. O trovách konania súd prvého stupňa rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozhodnutiu podala odvolanie žalovaná. Navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietne. Uviedla, že predmetný byt užíva na základe nájomného práva z vôle otca žalobkyne. Ten jej po odchode zo spoločnej domácnosti umožnil v byte naďalej bývať, až kým jej nezabezpečí 2 - izbový byt, pretože ona svoj byt predala a otcovi žalobkyne poskytla finančné prostriedky na kúpu záhrady a garžónky na R. U.. O. Z..

Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil.

Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok treba zrušiť.

Ust. § 706 ods. 1 druhá veta Obč. zák. upravuje prechod práva nájmu bytu na osoby v tomto ustanovení uvedené v prípade smrti nájomcu bytu. V prejednávanej veci však bolo zistené, že otec žalobkyne nebol nájomcom sporného bytu, ale bol jeho vlastníkom. Vzhľadom na to nie je možné toto ustanovenie v prejednávanej veci použiť. Žalovaná nežila s otcom žalobkyne v spoločnej domácnosti aspoň po dobu 3 rokov pred jeho smrťou. Ako to správne uviedol súd prvého stupňa, na žalovanú by preto neprešlo právo nájmu sporného bytu ani v prípade, ak by otec žalobkyne nebol jeho vlastníkom, ale nájomcom a ust. § 706 ods. 1 druhá veta Obč. zák. by bolo možné použiť.

Žalovaná tvrdila, že predmetný byt užívala na základe práva nájmu z vôle otca žalobkyne. K tomu odvolací súd uvádza, že nemožno vylúčiť, že - ako to v konaní tvrdila žalovaná - otec žalobkyne súhlasil s tým, aby žalovaná v predmetnom byte bývala do doby, pokiaľ jej nezabezpečí iný byt. Samotná žalobkyňa na pojednávaní dňa 7. 6. 2012 uviedla, že jej otec žalovanej sľúbil 2 - izbový byt. Podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy je dohoda o výške nájomného (§ 686 Obč. zák.). Žalovaná však tvrdila, že sporný byt užívala na základe dohody s otcom žalobkyne bezplatne. Preto prípadná ústna dohoda medzi otcom žalobkyne a žalovanou vyššie uvedeného obsahu nemôže byť ústnou nájomnou zmluvou. Ak takúto dohodu žalovaná s otcom žalobkyne uzavrela, ide o tzv. nepomenovanú zmluvu v zmysle § 51 Obč. zák. Jej obsahom bolo právo žalovanej bývať v predmetnom byte do doby, než jej otec žalovanej zabezpečí iný byt a otcovi žalobkyne vznikla povinnosť zabezpečiť žalovanej iný byt. Keďže však otec žalobkyne zomrel, plnenie - zabezpečenie iného bytu pre žalovanú - sa stalo nemožným a predmetný záväzok (nepomenovaná zmluva) zanikol podľa § 575 Obč. zák. Tým zaniklo aj právo žalovanej bývať v spornom byte.

Z týchto dôvodov odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. a podľa ods. 2 tohto ustanovenia vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Odvolací súd si je vedomý toho, že jeho právny názor vyjadrený v tomto uznesení bude viesť opätovne k vyhovneniu žalobe. Napriek tomu odvolací súd nemohol napadnutý rozsudok potvrdiť. Závery odvolacieho súdu týkajúce sa nepomenovanej zmluvy uzavretej otcom žalobkyne a žalovanou sú totiž pre účastníkov konania nové. Ak by odvolací súd za tohto stavu napadnutý rozsudok potvrdil, odňal by účastníkom konania právo vyjadriť sa k záverom odvolacieho súdu, čím by im odňal možnosť konať pred súdom. To by bol dôvod pre zrušenie potvrdzujúceho rozhodnutia odvolacieho súdu v dovolacom konaní.

V novom rozhodnutí o veci súd prvého stupňa rozhodne o trovách prvostupňového i odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.