

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 9Sp/41/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1014200711  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 02. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Jelinková Dudzíková LL.M  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1014200711.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Danou Jelinkovou Dudzíkovou, LL.M., v právnej veci navrhovateľky: W. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. nám. XX, XXX XX T., zast.:Mgr. Martinom Paškalom, advokátom, Záhradnícka 27, 811 07 Bratislava, IČO: 30 792 215, proti odporcovi: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, o opravnom prostriedku navrhovateľky zo dňa 03.04.2014 proti rozhodnutia odporcu č.: MAGS SNM 31319/2014-30080/931/Dol zo dňa 13.02.2014, takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave z r u š u j e rozhodnutie odporcu Hlavného mesta SR Bratislava číslo: MAGS SNM 31319/2014-30080/931/Dol zo dňa 13.02.2014 a vec vracia na ďalšie konanie.

Navrhovateľke súd nepriznáva právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozhodnutím odporcu v konaní vo veci nároku na poskytnutie bytovej náhrady v súlade s ustanovením § 9 ods. 5 v spojení s ustanovením § 5 ods. 6 písm. a) 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 (ďalej len „cit. zákon“) odporca nepriznal navrhovateľke nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt za dvojizbový nájomný byt č. X, . s podlahovou plochou XX,XX mX., nachádzajúci sa na 2. poschodí domu na U. nám. č. XX v T., stavba súp. č. XXX, na pozemku registra „C“ pare. č. XXX, k. ú. J. E., ktorého je nájomcom, nakoľko nie sú splnené podmienky zákona, najmä podmienky uvedené v ustanovení § 5 a § 7 zákona. V danom prípade žiadateľka nepreukázala, že jej bola podľa zákona zo strany prenajímateľa podaná a doručená výpoveď z nájmu bytu, za ktorý požaduje bytovú náhradu.

2. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že dňa 26.09.2012 bola odporcovi doručená žiadosť navrhovateľky o poskytnutie bytovej náhrady za dvojizbový nájomný byt. Navrhovateľka súčasne s podaním žiadosti nedoložila výpoveď z nájmu bytu, správny orgán ju listom zo dňa 19.08.2013 vyzval na jej doloženie. Navrhovateľka v písomnej odpovedi na uvedenú výzvu odkázala na ustanovenie § 3 ods. 5 cit. zákona s tým, že kópiu výpovede má obci doručiť nie nájomca, ale prenajímateľ. Správny orgán vyzval na doloženie výpovede aj prenajímateľa, spol. TERA TRADE s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava, ktorý vo svojom podaní zo dňa 03.02.2014 uvádza, že zo strany spol. TERA TRADE s.r.o. nebola navrhovateľke zaslaná výpoveď z nájmu bytu v zmysle ustanovení § 3 ods. 1 alebo § 3a zákona a že nemá vedomosť o tom, že by výpoveď z nájmu bytu podľa ustanovenia § 3a zákona podala samotná navrhovateľka. Na základe toho nemal správny orgán za preukázané, že navrhovateľka spĺňa podmienky ustanovenia § 5 a § 7 cit. zákona na priznanie nároku na bytovú náhradu. Navrhovateľka podľa odporcu nepreukázala naplnenie jednej zo základných zákonných podmienok pre samotné

podanie žiadosti o bytovú náhradu - doručenie výpovede z nájmu bytu zo strany prenajímateľa. Napadnuté rozhodnutie odporcu bolo doručené navrhovateľke dňa 04.03.2014.

3. Proti napadnutému rozhodnutiu odporcu podala navrhovateľka v zákonnej lehote opravný prostriedok zo dňa 03.04.2014, v ktorom namieta, že odôvodnenie rozhodnutia zakladá správny orgán na tom, že spoločnosť TERA TRADE s.r.o., so sídlom Laurinská 18, 811 01 Bratislava, vo svojom podaní zo dňa 03.02.2014 uviedla, že zo strany spoločnosti TERA TRADE s.r.o. nebola navrhovateľke zaslaná výpoveď z nájmu bytu v zmysle ustanovení §3 ods.1 alebo §3a zákona č.260/2011 Z.z. Správny orgán si toto tvrdenie spoločnosti TERA TRADE s.r.o. osvojil napriek tomu, že spoločnosť TERA TRADE s.r.o. v konaní o neplatnosť jednostranného zvýšenia nájomného navrhovateľke vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp.zn. 7C/28/2012 tvrdí, že sú splnené všetky predpoklady pre aplikáciu zákona č.260/2011 Z.z. na tento právny vzťah. Na základe uvedeného navrhovateľka navrhuje, aby súd napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

4. Odporca podľa jeho vyjadrenia zo dňa 22.04.2014 považuje odvolanie navrhovateľky za nedôvodné. Navrhovateľka dokladmi preukázala, že jej užívacie právo k bytu vzniklo pred 01.01.1992, a to na základe prechodu užívacieho práva po pôvodnej užívateľke L. J., ku ktorej sa do nájmného bytu v roku 1982 nasťahovala. Pôvodná užívateľka sa z bytu odsťahovala v roku 1986. Prechod užívacieho práva na navrhovateľku potvrdil rozsudkom Okresný súd Bratislava I. Dňa 12.02.2003 podpísala navrhovateľka s Mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Spoločnosť TERA TRADE, s.r.o. po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vstúpila do právneho postavenia prenajímateľa. Navrhovateľka na základe výzvy správneho orgánu výpoveď z nájmu bytu nedoložila a nedoložila ju ani ako prílohu svojho odvolania, na základe čoho by mohol správny orgán v rámci autoremedúry zmeniť napadnuté meritorne rozhodnutie a priznať jej nárok na bytovú náhradu. Tvrdenie o nezákonnosti vydaného rozhodnutia založené na argumentácii opierajúcej sa o obsah podania, ktoré skoncipoval prenajímateľ na účely spomínaného súdneho konania, považuje za irelevantné. V prípade navrhovateľky sú splnené predpoklady pre aplikáciu zákona č. 260/2011 Z. z.. Tieto predpoklady však nie je možné naplniť bez toho, aby došlo k ukončeniu existujúceho nájmného vzťahu k nájmnému bytu.

5. Navrhovateľka predložila písomným podaním zo dňa 02.11.2017 tunajšiemu súdu listinný dôkaz, ktorý mal byť podľa jej vyjadrenia založený spoločnosťou TERA TRADE, s.r.o., Laurinská 18, Bratislava v odvolacom konaní vedenom Krajským súdom v Bratislave pod sp. zn. 9Co/715/2013 a nachádza sa na č.l. 131-132 spisu vedeného Okresným súdom Bratislava I. pod sp. zn. 7C 28/2012. Uvedeným dôkazom je listina vyhotovená v mene TERA Trade, s.r.o., adresovaná navrhovateľke, datovaná ku dňu 21.12.2012 a je nazvaná ako späťvzatie výpovede z nájmu bytu zo dňa 27.03.2012 a výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 3a zákona č. 260/2011 Z.z. Z jej obsahu vyplýva, že TERA TRADE, s.r.o. listom zo dňa 27.03.2012 ako prenajímateľ dal navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu podľa § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. Spor o platnosť uvedenej výpovede je predmetom konania vedeného pod sp.zn. 9C 28/2012 pred Okresným súdom Bratislava I. Nakoľko došlo v predmetnej výpovedi k písárskej chybe pri uvedení dátumu uplynutia výpovednej lehoty, prenajímateľ týmto berie výpoveď z 27.03.2012 v celom rozsahu späť a dáva novú výpoveď z nájmu bytu číslo XXXXXXXXXX nachádzajúceho sa na 1. poschodí domu na U. námestí XX v T. s 12 mesačnou výpovednou lehotou.

6. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „súd“) podaný opravný prostriedok navrhovateľky prejednal a rozhodol podľa ust. § 250q Občianskeho súdneho poriadku ( ďalej len „O.s.p.“) ako miestne a vecne príslušný súd na pojednávaní dňa 07.02.2023. Súd dospel k názoru, že napadnuté rozhodnutie odporcu je potrebné zrušiť podľa ust. § 250j ods. 2 písm. c) O.s.p. a vec vrátiť odporcovi na ďalšie konanie.

7. Podľa § 250q ods. 3 O.s.p., o opravnom prostriedku rozhodne súd rozsudkom, ktorým preskúmané rozhodnutie buď potvrdí, alebo ho zruší a vráti na ďalšie konanie.

8. Podľa § 250j ods. 2 písm. c) O.s.p, súd zruší napadnuté rozhodnutie správneho orgánu a podľa okolností aj rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa a vráti vec žalovanému správne orgánu na ďalšie konanie, ak po preskúmaní rozhodnutia a postupu správneho orgánu v medziach žaloby dospel k záveru, že zistenie skutkového stavu je nedostačujúce na posúdenie veci.

9. Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájmných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v

znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z.z.“), ak sa nájom skončí podľa tohto zákona, nárok na bytovú náhradu má len nájomca bytu podľa § 2 ods. 1, ktorý požiada o bytovú náhradu podľa § 7 alebo § 7a (ďalej len „žiadateľ“) a ktorý je v materiálnej bytovej núdzi.

10. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z., výpoveď nájmu bytu prenajímateľ doručí nájomcovi do vlastných rúk a kópiu výpovede nájmu bytu obci príslušnej na konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady. Prílohou kópie výpovede nájmu bytu je doklad o tom, že ide o byt podľa § 2 ods. 1. Obec vedie zoznam doručených kópií výpovedí podľa jednotlivých prenajímateľov a podľa bytov uvedených podľa § 2 ods. 1.

11. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z., žiadateľ podá po doručení výpovede nájmu bytu od prenajímateľa podľa § 3 do 30. septembra 2012 žiadosť obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať; inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.

12. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z., na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní okrem lehoty podľa § 9 ods. 4.

13. Podľa § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

14. Súd po oboznámení sa s administratívnym a súdnym spisom, po vypočutí účastníkov konania konštatuje, že na prejednávajúcu vec sa vzťahuje právny režim zákona č. 260/2011 Z.z. Vo vzťahu k aplikácii tohto zákona neboli vznesené ani žiadne námietky zo strany účastníkov konania, preto vzhľadom k tomu, že ohľadom tohto právneho záveru neexistuje žiaden spor, súd považuje uvedenú skutočnosť za nepochybnú.

15. Súd má za preukázané, že rozsudkom Okresného súdu Bratislava I sp.zn. 17C/102/01 zo dňa 24.06.2002, právoplatným dňa 09.10.2002, súd určil, že navrhovateľka je nájomníčkou dvojizbového bytu č. 6 na druhom poschodí obytného domu na U. námestí č. XX v T..

16. Z administratívneho spisu vyplýva, že navrhovateľka uzavrela dňa 12.02.2003 s Mestskou časťou T. - J. E. nájomnú zmluvu č. XXXX/XXXX-XXX na nájom bytu č. X nachádzajúcom sa na II. poschodí nehnuteľnosti v T., U. nám. č. XX, parc. č. XXX, súp. č. XXX, na dobu neurčitú.

17. Z administratívneho spisu súd zistil a má za preukázané, že navrhovateľka podala odporcovi dňa 26.09.2012 žiadosť o bytovú náhradu vo vzťahu k vyššie uvedenému bytu podľa zákona č. 260/2011 Z.z. Výzvou zo dňa 19.08.2013 odporca vyzval navrhovateľku na doloženie výpovede z nájmu bytu v lehote 15 dní od doručenia výzvy. Výzva bola doručená navrhovateľke dňa 26.08.2013. Navrhovateľka vo svojej odpovedi odporcovi zo dňa 03.09.2013 poukázala na ust. § 3 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z. k otázke výpovede z nájmu. Prenajímateľ Tera Trade listom zo dňa 03.02.2014 odporcovi uviedol, že požiadavke na predloženie kópie výpovede z nájmu bytu navrhovateľke nie je možné vyhovieť z dôvodov, že prenajímateľ nezaslal navrhovateľke výpoveď z nájmu podľa § 3 ods. 1 resp. §3a zákona č. 260/2011 Z.z. a súčasne nemá prenajímateľ vedomosť, že by navrhovateľka dala prenajímateľovi výpoveď z nájmu podľa § 3a cit. zákona.

18. V prejednávanej právnej veci jestvuje spor v tom, či je v prípade navrhovateľky splnená podmienka zániku nájmu bytu podľa § 5 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. ako aj to, kto mal splnenie tejto podmienky odporcovi preukázať.

19. Súd zistil, že z napadnutého rozhodnutia odporcu vyplýva, že keďže navrhovateľka súčasne s podaním žiadosti nedoložila výpoveď z nájmu bytu, správny orgán ju listom zo dňa 19.08.2013 vyzval na jej doloženie. Navrhovateľka v písomnej odpovedi na uvedenú výzvu odkázala na ustanovenie § 3 ods. 5 zákona s tým, že kópiu výpovede má obci doručiť nie nájomca, ale prenajímateľ. Správny orgán vyzval na doloženie výpovede aj prenajímateľa, spol. TERA TRADE s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava, ktorý vo svojom podaní zo dňa 03.02.2014 uvádza, že zo strany spol. TERA TRADE s.r.o. nebola navrhovateľke zaslaná výpoveď z nájmu bytu v zmysle ustanovení § 3 ods. 1 alebo § 3a zákona a že nemá vedomosť o tom, že by výpoveď z nájmu bytu podľa ustanovenia § 3a zákona podala samotná navrhovateľka. Takto zistený skutkový stav bol podkladom pre vydanie napadnutého rozhodnutia odporcom.

20. Z dôkazu predloženého navrhovateľkou v súdnom konaní však vyplýva, že prenajímateľ TERA TRADE s.r.o. mal navrhovateľke zaslať výpoveď, a to dňa 27.03.2012, ktorú mal aj následne vziať späť a podať výpoveď novú 21.12.2012. Vzhľadom k tomu súd zistil rozpor v skutkových zisteniach, a síce predloženým dôkazom je zistený rozpor s napadnutým rozhodnutím v časti skutkového zistenia odporcu, že nájomný vzťah navrhovateľky nebol skončený.

21. Z § 3 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z. vyplýva jednoznačne povinnosť prenajímateľa doručiť kópiu nájmu bytu obci príslušnej na konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady. V prípade, že prenajímateľ túto svoju povinnosť porušil, konal v rozpore so zákonom.

22. Neušlo pozornosti súdu, že v späťvzati výpovede nájmu bytu TERA TRADE, s.r.o. zo dňa 21.12.2012 dáva prenajímateľ výpoveď z nájmu bytu nachádzajúcom sa na 1. poschodí domu na U., zatiaľ čo právoplatný rozsudok Okresného súdu Bratislava I sp.zn. 17C/102/01 zo dňa 24.06.2002, určil, že navrhovateľka je nájomníčkou dvojizbového bytu č. 6 na druhom poschodí obytného domu na U. námestí č. XX v T..

23. Prináleží odporcovi, aby vykonal ďalšie dokazovanie za účelom riadneho zistenia skutkového stavu.

24. Vzhľadom k tomu, že zistenie skutkového stavu, či došlo k zániku nájmu predmetného bytu, je nedostačujúce na posúdenie veci, súd z uvedeného dôvodu zrušil napadnuté rozhodnutie odporcu.

25. Po vrátení veci bude úlohou odporcu zistiť dostatočne skutkový stav a riadne sa vysporiadať s tým, či a kedy došlo k zániku nájmu predmetného bytu. Na podklade riadne a dostatočne zisteného skutkového stavu odporca následne vydá nové rozhodnutie.

26. Podľa § 151 ods. 1 O.s.p., o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

27. Podľa § 151 ods. 2 O.s.p., ak účastník v lehote podľa odseku 1 trovy nevyčísli, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia s výnimkou trov právneho zastúpenia; ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

28. Súd pri vyhlásení rozsudku dňa 07.02.2023 rozhodol aj o náhrade trov konania navrhovateľky, ktorých výška mala byť vyčíslená v písomnom vyhotovení rozsudku. Navrhovateľka však v lehote troch pracovných dní od vyhlásenia rozsudku trovy právneho zastúpenia nevyčísli. Z tohto dôvodu súd navrhovateľke trovy konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia nepriznal, aplikujúc cit. § 151 ods. 2 O.s.p. Iné trovy, ako trovy právneho zastúpenia navrhovateľky, zo spisu nevyplývajú.

29. Odporca, i keď bola v konaní neúspešný, je zo zákona oslobodený od platenia súdneho poplatku za toto konanie, a preto ho súd nezaviazal k povinnosti zaplatiť súdny poplatok.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie vo veci samej nie je prípustné. (§ 250s O.s.p., 250j ods. 2 písm. c/ O.s.p.)

Proti tomuto rozsudku v časti týkajúcej sa náhrady trov konania je možno podať odvolanie do 15 dní od dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach 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. (§ 205 ods. 1 O.s.p.)

Odvolanie 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 (§ 205 ods. 2 O.s.p.)