

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 9C/41/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1419202279
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Taťána Poláková
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2021:1419202279.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV sudkyňou JUDr. Taťanou Polákovou v spore žalobcu: M. L., nar.XX.XX.XXXX, bytom B. A. XXXX/XX, K., zastúpená Advokátskou kanceláriou Prachová & Partners, s.r.o. Pribinova 20, Bratislava, proti žalovanému: B. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q., zastúpený Mgr. Milan Kantuľák, advokát, Na pažití 19, Bratislava, o určenie, že nájomný vzťah k bytu trvá, takto

rozhodol:

- I. Žaloba sa v celom rozsahu zamieťa.
- II. Žalovanému sa priznáva voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu 24.07.2019 domáhala určenia, že nájomný vzťah k bytu číslo XX na 4. poschodí, na ulici B. A. č. XX v Bratislave, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, okres Bratislava IV, obec: BA - m.č. V. G. Ves, kat. úz. V. G. Z., nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. XXXX, na pozemku s parc. č. XXXX/ XX, medzi žalobkyňou a žalobcom trvá (zjavne sa jedná o chybu v písaní žalobkyne, keď správne malo byť uvedené, medzi žalobkyňou a žalovaným).

Žalobu odôvodnila tým, že rozsudkom Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 14.03.2001, č.k. 5C/180/98-110 dal súd privolenie žalobcovi A. K.u Bratislava IV vypovedať žalovaným Z. L. a M. L. nájom predmetného bytu a žalovaným uložil povinnosť byt vypratať a odovzdať žalobcovi do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu. K.lístom zo dňa 30.07.2012 žalobkyni oznámilo zabezpečenie náhradného bytu v zmysle rozsudku s výzvou, aby ho kontaktovali za účelom dohody termínu podpisu zmluvy o nájme. Nakoľko ponúkaný byt nezodpovedal štandardom uvedeným v zákone, ponuku A.K.neprijala a ďalej očakávala zabezpečenie náhradného bytu. Od roku 2012 do roku 2019 byt naďalej užívala. Žalobkyňa v žalobe ďalej uviedla, že Uznesením Okresného súdu Bratislava IV z 15.05.2018, č.k. 37Odk/165/2018 bol na jej majetok vyhlásený konkurz a bola zbavená všetkých dlhov. To znamená, že jej zanikli aj všetky dlhy na nájmomnom v súvislosti s bytom. Napriek tomu jej bolo doručované uznesenie o dražbe a výzva na odovzdanie bytu od dražobnej spoločnosti. Žalobkyňa do júla 2019 v byte bývala. Má za to, že jej nájomný vzťah stále trvá, keďže jej doposiaľ nebol poskytnutý náhradný byt. Novým vlastníkom bytu sa na základe dražby stal žalovaný. Keď sa v júli 2019 chcela dostať do bytu, zistila, že je na dverách vymenený zámok. V byte má svoje osobné veci. Jej prístup do bytu je závislý od vôle žalovaného. Takáto situácia je pre ňu neúnosná.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že sa pridrižiava svojho vyjadrenia na výzvu Krajského súdu v Bratislave zo dňa 04.11.2019, kde uviedol, že nájomný vzťah žalobkyne zanikol Rozsudkom Okresného súdu Bratislava IV č.k. 5C/180/98-110 a potvrdzujúcim Rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 16Co 3XX/01-128. Žalobkyni bol riadne a opakovane poskytnutý náhradný byt, ktorý opakovane odmietla. Jej dlh na nájmomnom sa do realizovania dražby bol 48.265,76 eur. Žalobkyňu

opakovane kontaktoval za účelom dohody o ďalšom užívaní bytu, no neúspešne. Jej reakcia bola, že sa bude súdiť.

3. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 17.03.2020 uviedol, že žalobný návrh vychádza z nepravdivých skutočností. Je špekulatívny a účelový. Žalovaný zotrváva na svojom stanovisku, že nájomný vzťah žalobkyne zanikol. Nájomný vzťah skončil uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začala plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po právoplatnom rozsudku dňa 25.04.2002, t.j. nájomný vzťah zanikol 31.07.2002. Žalobkyni bol opakovane ponúkaný náhradný byt, ktorý neprijala. Svoju povinnosť byt vypratať splnila až na výzvu dražobníka po konaní dobrovoľnej dražby.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 17.05.2020 uviedla, že od roku 2012 do roku 2019 žalobkyňa byt naďalej užívala. Platila zaň nájomné. Zo strany A. BA IV jej nebola doručená nová ponuka na náhradný byt, prípadne nespokojnosť s tým, že byt užíva. Poukazovala na ust. § 676 ods. 2 Obč. zákonníka, podľa ktorého, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Z uvedeného je zrejmé, že nájomný vzťah medzi vlastníkom bytu a žalobkyňou stále trvá, pričom zo strany vlastníka bytu nebol žiadnym spôsobom ukončený.

5. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 19.06.2020 uviedol, že nájomný vzťah medzi žalobkyňou a A. BA IV zanikol na základe rozsudku. Obnovenie nájomného vzťahu neprichádza do úvahy. Aplikácia ustanovenia o prolongácii nájmu v zmysle § 676 ods. 2 Obč. zákonníka je podľa ustanovenia § 710 ods. 2 pri nájme vylúčená. Žalovaný nadobudol predmetný byt príklepom na dobrovoľnej dražbe a neprináleží mu prednášať tvrdenia týkajúce sa vzťahu medzi žalobkyňou a Staveným bytovým družstvom Bratislava IV. Žalobu navrhol zamietnuť.

6. Súd vo veci určil termín pojednávania. Žalovaný ani jeho právny zástupca sa na pojednávanie nedostavili.

7. Súd postupujúc podľa § 180 C.s.p. pojednávanie otvoril a vec prejednal i v ich neprítomnosti.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie prednesom právnej zástupkyne žalobkyne, listinnými dôkazmi a to: výzvou spoločnosti Vydražíme to s.r.o. zo dňa 28.06.2019, Rozsudkom Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 14.03.2001, č.k. 5C/180/98-110, listom A. BA IV zo dňa 30.07.2012, písomným vyhlásením P. K. zo dňa 28.07.2012, žaloba o určenie, že právo na náhradný byt nezaniklo, Notárskou zápisnicou napísanou notárom U. M. dňa 14.06.2019 pod N 466/2019, NZ 18917/2019, NCRIs 19349/2019, ako aj ostatným obsahom spisu a zistil tento skutkový stav:

9. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 14.03.2001, č.k. 5C/180/98-110 dal súd privolenie žalobcovi A. K.u Bratislava IV vypovedať žalovaným Z. L. a M. L. nájom predmetného bytu a žalovaným uložil povinnosť byt vypratať a odovzdať žalobcovi do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu. K.listom zo dňa 30.07.2012 žalobkyni a jej manželovi oznámilo zabezpečenie náhradného bytu v zmysle rozsudku s výzvou, aby ho kontaktovali za účelom dohody termínu podpisu zmluvy o nájme. Žalobkyňa ponuku neprijala, pretože podľa nej nezodpovedala štandardom ustanoveným zákonom. Od roku 2012 do roku 2019 byt naďalej užívala. Uznesením Okresného súdu Bratislava IV z 15.05.2018, č.k. 37Odk/165/2018 bol na majetok žalobkyne vyhlásený konkurz. Príklepom na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 14.06.2019 sa vlastníkom predmetného bytu stal žalovaný.

10. Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní poukazovala na tú skutočnosť, že žalobkyňa aj po privolení súdu k výpovedi z nájmu bytu, v predmetnom byte naďalej bývala od roku 2012 do roku 2019. K.nepodalo žalobu o vypratanie.

11. Z listinných dôkazov súd zistil:

12. Z písomného vyhlásenia P. K. zo dňa 28.07.2012 súd zistil, že týmto písomne vyhlásil, že poskytne žalobkyni s manželom náhradný byt v zmysle Rozsudku Okresného súdu Bratislava IV, č.k. 5C/180/98-110 zo dňa 04.03.2001 za nájomné vo výške 650 eur mesačne.

13. Z Notárskej zápisnice napísanej dňa 14.06.2019 notárom U. M. pod N 466/2019, NZ 18917/2019, NCRIs 19349/2019 súd zistil, že vydražiteľom predmetného bytu sa stal žalovaný.

14. Po právnej stránke súd vec posúdil nasledovne:

14.1. Podľa § 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 doby určenia užívania, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj popis príslušenstva a opis stavu bytu.

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

14.3. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

14.4. Podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

14.5. Podľa § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka nájomca, ktorý má byť vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady, ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

15. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že predmetná žaloba je nedôvodná.

16. V prvom rade súd zopakoval, že konštitutívnym rozsudkom súdu, ktorým sa privoľuje k výpovedi z nájmu bytu a ukladá žalovanému povinnosť byť vypratať po zabezpečení bytovej náhrady, sa súčasne zakladá nový hmotno-právny vzťah medzi účastníkmi, ktorého charakteristickým obsahom je právo bývania, ktoré trvá do času zabezpečenia bytovej náhrady, nevzniká bez ďalšieho zo zákona, vzniká právoplatným rozhodnutím súdu.

17. Právny vzťah založený rozsudkom, ktorého obsahom je právo bývania do zabezpečenia bytovej náhrady nielen, že nevzniká zo zákona, ale zo zákona nemôže ani zaniknúť, či zmeniť sa (Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.04.2019, sp. zn. 1Cdo/143/2017).

18. Je teda zrejmé, že nájomný vzťah medzi žalobkyňou a bytovým družstvom zanikol na základe rozsudku, ktorým bolo privolené k výpovedi z nájmu bytu. Obnovenie nájomného vzťahu teda vzhľadom k uvedenému neprichádza do úvahy. Zároveň je potrebné konštatovať, že konkludentné obnovenie nájomného pomeru, tak ako ním argumentovala žalobkyňa, sa nevzťahuje na nájom bytu, pretože ust. § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka to zakazuje.

19. V ďalšom súd uvádza, že pre úspech v rámci tohto konania bolo potrebné zo strany žalobkyne preukázať, že existuje hmotnoprávny vzťah medzi ňou a žalovaným, tj. tvrdený nájomný vzťah, prípadne existencia práva na bytovú náhradu vyplývajúceho z práva na bývanie.

20. V posudzovanej veci žalobkyňa ničím, žiadnym dôkazným prostriedkom nepreukázala, že medzi ňou a žalovaným došlo k vzniku nájomného vzťahu. Nemohol preto súd rozhodnúť o tom, že tento nájomný vzťah trvá. Tiež, ako už bolo vyššie uvedené, konkludentné obnovenie nájomného pomeru, tak ako ním žalobkyňa argumentovala, sa nevzťahuje na nájom bytu, pretože ust. § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka to zakazuje.

21. Žalobkyňa rovnako nepreukázala, že jej právo na bytovú náhradu nezaniklo, ktorá skutočnosť nevyplýva ani z návrhu, ani zo žaloby, a ani z pripojených listín.

XX. Za predpokladu, že žalobkyňa mala za to, že náhradný byt jej zabezpečený nebol, z ktorého dôvodu jej právo na bytovú náhradu nezaniklo a stále trvá, aby jej nárok na bytovú náhradu v prekluzívnej lehote 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady neuzatvorením zmluvy nezanikol, teda aby nenastali účinky predpokladané v § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka, mala možnosť podať žalobu na súd o určenie že jej právo na zabezpečenie náhradného bytu nezaniklo. Súd v rámci šetrenia zistil, že takáto žaloba na Okresný súd Bratislava IV aj podaná bola. Konanie bolo vedené pod sp. zn. 16C/232/2014. Uznesením zo dňa 29.12.2014 bolo konanie zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku.

23. S poukazom na vyššie uvedené, súd návrh žalobkyne o určenie, že nájomný vzťah k predmetnému bytu medzi žalobkyňou a žalovaným trvá ako nedôvodný zamietol.

24. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

25. Vzhľadom na to, že v konaní mal plný úspech vo veci žalovaný, postupujúc v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. súd priznal žalovanému voči žalobkyňi právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia 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.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený požiadať o exekúciu v zmysle zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti(Exekučný poriadok).