

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 16Co/179/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1314210481  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Mario Dubaň  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1314210481.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ing. Maria Dubaňa a sudcov JUDr. Ivany Štiffovej a JUDr. Romana Majerského, v spore žalobkyne: F. H., I. XX.XX.XXXX, F. X, Z., zastúpenej Zahoráková & Partners, s.r.o., Krasovského 13, Bratislava, proti žalovanému: Legiodomy, družstvo, Americká 1, Bratislava, IČO: 31 365 051, zastúpenému advokátkou JUDr. Michaelou Kajabovou, Budovateľská 2, Bratislava, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č.k. 11C/140/2014-143, zo dňa 6.6.2017, takto

### r o z h o d o l :

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- II. Žalovanému priznáva proti žalobkyni plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol; žalobkyni uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v plnej výške. V odôvodnení uviedol, že žalobou, ktorá bola doručená súdu 5.5.2014 sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu na tom skutkovom základe, že 15.11.2011 s ňou žalovaný uzatvoril zmluvu č. 2/2011, na základe ktorej vznikol nájomný vzťah k bytu na F. U. Č.. X O. Z.. Dňa 18.2.2014 jej bola doručená písomná výpoveď z predmetného bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka s odôvodnením, že byt prenajíma cudzím osobám. Od roku 2007 je ochrnutá, odkázaná na pomoc iných osôb, má elektrickú polohovateľnú posteľ a pre svoj stav je dlhodobo v nemocniciach, liečebných a rehabilitačných zariadeniach; v jej neprítomnosti sa o byt starajú najbližší príbuzní, dcéra I., vnučka I. K., ktorej pomáhajú priateľky a práve ich návšteva sa stala zámienkou pre výpoveď. Celá záležitosť je podľa nej vykonštruovaná, s cieľom získať predmetný byt, ktorý by za normálnych okolností, aj s prihliadnutím na dobré mravy, mal byť v jej vlastníctve.

2. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C.s.p.), súd prvej inštancie mal vykonaným dokazovaním za preukázané, že v byte žalobkyne v období od septembra 2013 do februára 2014 bývali E. B., I. I. a I. G.. Preukázané bolo aj to, že platili mesačne nájomné spolu vo výške 240 eur. Žalobkyňa sa spočiatku bránila tým, že to boli kamarátky jej vnučky, bolo však preukázané, že s nimi komunikovala iba dcéra žalobkyne, ktorá im odovzdala aj kľúče od bytu a ktorá im dala aj číslo účtu, na ktorý majú hradiť dohodnutú čiastku. Neskôr sa žalobkyňa bránila tým, že s bytom bolo disponované bez jej súhlasu, že ona byt nesprístupnila iným osobám, že sa o žiadnom podnájme, či nájme nedohodla a nevedela, že jej akákoľvek suma bola pripísaná na jej účet. Obranu žalobkyne považoval súd prvej inštancie za účelovú aj s prihliadnutím na vek žalobkyne a zároveň na skutočnosť, že je schopná komunikovať, odpovedá na otázky, je zorientovaná; túto okolnosť mal preukázanú jej výpoveďou, pričom uviedol, že nemožno uveriť, že nemala vedomosť o stave jej bytu, o tom, komu dala kľúče od bytu a kto byt skutočne užíval. V neposlednom rade aj skutočnosť, že zverila nakladanie s bytom dcére, bola

jej slobodná vôľa, pričom jej dôsledkom bolo, že v byte bývali cudzie osoby, ktorým byt umožnila užívať práve dcéra žalobkyne, nie niekto cudzí a protiprávne. Dôvod výpovede bol v spore preukázaný, súd prvej inštancie považoval za preukázané, že predmetný byt žalobkyňa svojim konaním aj nečinnosťou prenechala do užívania trom študentkám a to bez súhlasu žalovaného, preto žalobu zamietol.

3. Poukázal tiež na to, že dôvod výpovede z nájmu, totožný s § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka bol obsiahnutý aj v zmluve o nájme č. 2/2011 v článku V písm. d) predmetnej zmluvy. Vo výpovedi žalovaný uvádza, že došlo k porušeniu nájomnej zmluvy, byt opakovane, bez súhlasu predstavenstva družstva žalobkyňa prenajíma cudzím osobám, v byte sú ubytované tri mladé ženy, zrejme študentky. V spore bolo preukázané, že v byte tri študentky bývali po dobu pol roka, že byt bol prenajatý bez súhlasu žalovaného (predstavenstva družstva). Nešlo o krátkodobú návštevu, tak ako to tvrdila žalobkyňa v podanej žalobe, ani o pomoc jej vnučke I. K.. Bol názoru, že nemožno konštatovať, že porušenie povinnosti žalobkyne bolo ojedinelé a v tomto prípade žalobkyňa hneď zjedнала nápravu protiprávneho stavu. Naopak, žalobkyňa v spore od začiatku popierala, že v byte bývali iné osoby, až následne, keď táto skutočnosť bola preukázaná, zmenila svoj postoj a tvrdila, že to bolo bez jej súhlasu, že o tom ani nevedela.

4. Pokiaľ sa žalobkyňa odvolávala aj na dobré mravy, pretože podľa jej názoru malo dôjsť k prevodu bytu do jej vlastníctva, že žalovaný má záujem získať tento byt a predmetná výpoveď bola účelová, že žalovaný konal v rozpore s dobrými mravmi a súd je povinný skúmať, za akých okolností došlo k umožneniu dočasného užívania bytu, súd prvej inštancie v konaní žalovaného rozpor s dobrými mravmi nevidel. Zdravotný stav žalobkyne nie je dôvodom na to, aby konštatoval v konaní žalovaného rozpor s dobrými mravmi, pričom poukázal na to, že k tomuto záveru dospel aj Najvyšší súd ČR v konaní vedenom pod sp. zn. 26Cdo 2105/2001, na ktoré rozhodnutie sa odvolávala žalobkyňa, argumentujúc rozporom s dobrými mravmi. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p.

5. Proti rozsudku podala žalobkyňa odvolanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f) a písm. h) C.s.p. a žiadala napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie alebo zmeniť a žalobe vyhovieť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jej odvolania (§ 393 ods. 2 C.s.p.) bola námietka, že súd prvej inštancie sa nesprávne vysporiadal s ustanovením § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka v spojení s čl. V písm. d) Zmluvy o nájme zo dňa 15.11.2011, nakoľko z obsahu týchto ustanovení vyplýva, že predpokladom výpovede nájomného vzťahu je, že žalobkyňa sa dopustila konania zakladajúceho výpovedný dôvod. Z vykonaného dokazovania však vyplýva, že svedkyne I.É. a B. potvrdili, že so žalobkyňou nikdy o bývaní v prenajatom byte nekomunikovali, nedohadovali si žiadne podmienky podnájmu; v čase, kedy I., B. a G. mali bývať v prenajatom byte, nemala žiadnu reálnu možnosť ovplyvniť ich konanie, keďže sa dlhodobo zdržiavala v sociálnych a zdravotníckych zariadeniach z dôvodu pokročilého veku a zdravotného stavu; nemenovaná jej dcéra mala prenajatý byt poskytnúť do užívania tretím osobám, avšak túto žiadnu zo svedkýň nevedela identifikovať, dokonca nevedeli predložiť ani žiadnu podnájomnú prípadne inú zmluvu. Z uvedeného mala za zrejmé, že z objektívnych príčin prenajatý byt neužívala, žiadnu podnájomnú ani inú obdobnú zmluvu so žiadnou osobou neuzatvorila, so žiadnymi osobami o dočasnom užívaní prenajatého bytu nerokovala a žiadnej osobe, okrem jej dcér prenajatý byt nesprístupnila (dcéram len za účelom bežnej údržby). Závazky titulom nájomného riadne uhrádzala na účet žalovaného.

6. Nesúhlasila s vyhodnotením jej výpovede zo dňa 7.3.2017 ako účelovej, nakoľko do tejto doby sa ústne nijako k predmetu sporu nevyjadrovala. V zásade jediného konania súvisiaceho s prenajatým bytom, ktorého sa dopustila bola skutočnosť, že poverila svoje dcéry, aby v čase jej neprítomnosti zabezpečovali bežnú údržbu bytu, a to do doby, kým sa nebude môcť do bytu vrátiť. Takéto konanie však nezakladá výpovedný dôvod v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, podľa ktorého mala hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že prenechala byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, teda žalovaného.

7. Keďže z výpovedí svedkýň vyplýva, že komunikovali s jej dcérou (nie je zrejmé s ktorou), pričom ona žiadnej z dcér nedala plnomocenstvo na to, aby prenajatý byt poskytli do užívania inej osobe, má za to, že v danom prípade je na konanie jej dcéry potrebné aplikovať § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak splnomocnenec pri konaní prekročil svoje oprávnenie konať za splnomocniteľa alebo ak niekto koná za iného bez plnomocenstva, je z tohto konania zviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli. Ak splnomocniteľ neschváli

prekročenie plnomocenstva alebo konanie bez plnomocenstva, môže osoba, s ktorou sa konalo, od splnomocnenca požadovať buď splnenie záväzku alebo náhradu škody spôsobenej jeho konaním.

8. Hoci v danom prípade nevznikla žiadna škoda a žiadna osoba od nej nepožaduje splnenie žiadneho záväzku a to ani vo vzťahu k žalovanému, ktorý nespochybňuje skutočnosť, že nájomné platí riadne a včas, z vykonaného dokazovania vôbec nevyplývalo, že by schválila úkon jej bližšie neurčenej dcéry spočívajúci v poskytnutí prenajatého bytu na užívanie tretím osobám.

9. Bola názoru, že úkon žalovaného spočívajúci vo vypovedaní zmluvy o nájme je konaním v rozpore s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t. j. ako výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Rozpornosť konania žalovaného s princípom ochrany dobrých mravov ako súboru určitých morálnych noriem, v ktorých sa odzrkadľujú všeobecné pravidlá morálky, etiky a slušnosti a u ktorých existuje všeobecný záujem ich rešpektovať, je potrebné vidieť v tom, že žalovaný využil svoje právo vypovedať nájomný vzťah pri plnej vedomosti o tom, že v čase užívania prenajatého bytu inými osobami sa zo zdravotných a vekových dôvodov v prenajatom byte nenachádzala a teda ani nemohla so žiadnou osobou rokovať o akýchkoľvek podmienkach prípadného podnájmu; poukázala na svoje písomné oznámenie zo dňa 20.9.2013, ktoré žalovaný prevzal dňa 23.9.2013 a v ktorom mu prostredníctvom svojej dcéry, W.. Č.N., oznamuje, že v dôsledku mozgovej príhody jej stav vyžaduje nepretržitú starostlivosť; žalovaný poukazoval na to, že išlo o opakované konanie a poukazoval v súdnom konaní (nie vo výpovedi) na to, že v minulosti mala sprístupniť byt robotníkom na opravu strechy (spoločnej časti!), hoci nič také sa v konaní nepreukázalo; žalovaný od okamihu, kedy spolu s nebohým manželom bývala v prenajatom byte, odmietal previesť vlastnícke právo k nemu v prospech ich osôb, de facto bezdôvodne, nakoľko prenajatý byt, ktorý bol pôvodne domovnícky, stratil takéto určenie; napokon žalovaný listom zo dňa 9.9.2009 oznámil, že cena za prenajatý byt predstavuje 83.000 eur, čo vnímala ako prejav záujmu o predaj bytu; k predaju z dôvodu nekonania žalovaného nedošlo; rovnako postupoval aj pri posudzovaní žiadosti o to, aby boli členom družstva (žalovaného), ktoré taktiež bezdôvodne odmietal akceptovať; zo správania žalovaného je zrejmé, že snahou žalovaného bolo odobrať prenajatý byt z jej držby v jej neznámom záujme a keďže za byt riadne a včas hradila nájomné, žalovaný hľadal akúkoľvek zámienku pre to, aby sa mohol k bytu dostať; pochopiteľne konanie žalovaného vníma ako nespravodlivé voči jej osobe, aj voči jej nebohému manželovi a dcére, ktorá pôvodne byt užívala, o to viac, keď všetkým ostatným užívateľom bytov v dome previedli vlastnícke práva; v snahe získať prenajatý byt, žalovaný sa neštil ani toho, aby jej prezeral a vyberal poštovú schránku a v rámci súdneho konania predložil výpis z jej bankového účtu; hoci v tomto smere podala trestné oznámenie a páchatel doposiaľ odhalený nebol, je faktom, že tento dôkaz nepredložil do súdneho konania nikto iný, než samotný žalovaný; z obsahu výpisu z jej účtu je možné vidieť pripísanie platieb pre ňu neznámymi osobami, pričom tieto platby považovala za preplatky, ktoré pravidelne máva, prípadne iné platby, avšak ich suma nie je schopná pokryť ani náklady na nájomné za prenajatý byt, ktorý z dôvodu zdravotného stavu a veku ani v súčasnosti neužíva.

10. S ohľadom na doposiaľ uvedené mala za to, že výpoveď žalovaného je neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko tento sa prieči dobrým mravom.

11. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ďalej len „C.s.p.“), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalobkyne bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 a contrario C.s.p., keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem; dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil. Rozsudok verejne vyhlásil 13.11.2020 (§ 219 ods. 3 C.s.p.).

12. Podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

13. Vo vzťahu k podstatným tvrdeniam žalobkyne v odvolaní (ktoré v súhrne spochybňujú vecnú správnosť napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie), s ktorými sa odvolací súd musí v odôvodnení vysporiadať (§ 387 ods. 3 C.s.p.) hodno podotknúť, že ide v celom rozsahu o nedôvodnú argumentáciu a to s poukazom na dostatočné a správne vyhodnotenie skutkových a právnych okolností vedúcich

k zamietnutiu žaloby. Súd prvej inštancie v preskúmvanej veci totiž vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ako aj na relevantnosť tvrdení žalovaného z hľadiska skutočností uvádzaných na jeho obranu. Zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania v súlade s § 191 ods. 1 C.s.p. súd prvej inštancie dospel k správny skutkovým záverom a na ich základe vyvodil aj správny právny záver o nedôvodnosti žalobkyňou podanej žaloby.

14. K námietke žalobkyne, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, odvolací súd konštatuje, že ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) C.s.p., ktorý je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie spor posúdil po právnej stránke, a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 C.s.p., a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán sporu alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálnej vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z procesných ustanovení týkajúcich sa dokazovania. V prejednávanej veci však pri viazanosti dôvodmi odvolania dospel odvolací súd k záveru, že takto uplatnený odvolací dôvod v konaní naplnený nebol.

15. Z vykonaného dokazovania nepochybne vyplývalo, že v období od septembra 2013 do februára 2014 v byte, ktorého nájomkyňou bola žalobkyňa bývali E. B., I. I., I. G.. Keďže v konaní bolo preukázané, že byt užívali iné osoby ako nájomca bez súhlasu prenajímateľa, námietka žalobkyne, že v konaní vypočuté svedkyne sa nevedeli vyjadriť, s ktorou z dcér žalobkyne komunikovali, resp. nevedeli predložiť žiadnu nájomnú, či podnájomnú zmluvu, je bez právneho významu.

15.1. Pokiaľ ide o námietku žalobkyne, že ak aj niektorá z dcér prenechala byt do podnájmu týmto osobám, konala bez jej splnomocnenia, pričom v zmysle § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by schválila takýto úkon, odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie o účelovosti toho tvrdenia a to s poukazom na to, že bolo preukázané, že v byte takmer pol roka bývali iné osoby, ktorým nepochybne museli byť odovzdané kľúče od bytu, ktoré patrili žalobkyňi; tieto osoby platili za užívanie bytu nájom a to na účet, ktorý bol účtom žalobkyne, ku ktorému mala prístup; účel platieb vo výpisoch z účtu bol vždy zreteľne označený ako platba „bytného“, „platba nájmu“, „platba nájomného F. X“; bolo tiež zrejme od koho platba pochádza (neboli to platby od správcu bytového domu) a už v podanej žalobe žalobkyňa uvádza, že do bytu chodili priateľky jej vnučky I. a práve ich „návšteva“ sa mala stať zámienkou pre výpoveď. Takto zistený skutkový stav nesvedčí tvrdeniu žalobkyne, že nemala vedomosť o tom, že byt užívajú iné osoby. Ak aj žalobkyňa tvrdila, že o podnájme bytu so žiadnou z dievčat nekomunikovala, potom tým, že prijímala platby nájomného na svoj účet, nemožno prijať iný záver, ako ten, že konala konkludentne a týmto konkludentným spôsobom prenechala byt do podnájmu iným osobám. Naviac, ak by malo byť pravdivé tvrdenie žalobkyne, že jedna z jej dcér konala bez toho, aby o tom vedela t.j. „konala po za jej chrbát“, bolo by v príkrom rozpore s logikou veci, aby platby za užívanie bytu, o ktorom žalobkyňa nemala mať vedomosť, nechala táto dcéra zasíelať priamo na účet žalobkyne, hoci vedela, že žalobkyňa má k výpisom z účtu prístup a kedykoľvek tak môže zistiť, že bez jej súhlasu ubytovala v jej byte niekoho iného.

16. K námietke žalobkyne, že výkon práva žalovaného je v rozpore s dobrými mravmi odvolací súd uvádza, že aplikácia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nie je a ani nemôže byť mechanická. Pri aplikácii tohto zákonného korektívu platia určité pravidlá, podľa ktorých najmä: a) aplikácia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka prichádza do úvahy skôr výnimočne, b) týka sa iba výkonu práva, ktoré vyplýva z hmotnoprávneho predpisu, c) nesmie viesť k oslabeniu princípu právnej istoty, d) § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka je použiteľný len v rámci voľnej úvahy súdu, e) nemožno ho použiť, ak aplikácia príslušnej právnej normy vedie k tomu istému výsledku, f) jeho aplikáciu je treba odmietnuť, ak sa má prostredníctvom neho uprednostniť slabšie právo oproti silnejšiemu, g) výkon práva podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa týka len existujúceho subjektívneho práva alebo povinnosti, nie práv a povinností, ktoré môžu vzniknúť v budúcnosti, h) pri jeho aplikácii treba prihliadať aj na to, ako sa správal

účastník právneho vzťahu, ktorý sa dovoľáva dobrých mravov, i) ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemožno použiť, ak dôsledky nedovoleného správania účastníka právneho vzťahu výslovne rieši právny predpis. Vzhľadom na charakter tejto právnej normy ako normy s neurčitou hypotézou je rozhodnutie o tom, či sú splnené podmienky pre jeho použitie potrebné urobiť vždy po starostlivej úvahe, v rámci ktorej musia byť zvážené všetky rozhodné okolnosti na oboch stranách sporu.

17. V súlade so súdom prvej inštancie odvolací súd konštatuje, že bez ďalšieho nemožno pričítavať význam nepriaznivému zdravotnému stavu žalobkyne a súčasne prehliadať, že žalobkyňa prenechala byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, pričom z takéhoto konania mala finančný prospech. Za dôvod, pre ktorý možno výkon práva žalovaného považovať za rozporný s dobrými mravmi nemožno považovať ani tvrdenie žalobkyne, ktorá výpoveď považovala za vykonštruovanú, pretože malo dôjsť k prevodu bytu do jej vlastníctva a žalovaný chcel získať byt pre seba, keďže žalovanému byt už patrí a ako sa ukázalo dôvod výpovede vykonštruovaný nie je. Odvolací súd tiež pripomína, že vlastnícke právo žalovaného je silnejšie ako nájomné právo žalobkyne a ochrana jeho vlastníctva sa premieta aj do výslovného zákazu nájomcu prenechať byt do podnájmu inému bez súhlasu prenajímateľa; porušenie tejto povinnosti zákon považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu s následkom možnosti výpovede nájmu bytu. Pokiaľ žalobkyňa bola názoru, že (ako nečlen bytového družstva) má právny nárok na odkúpenie bytu od žalovaného, potom sa mohla tohto svojho práva domáhať na súde. Skutočnosť, že žalovaný ako vlastník bytu, odmietol návrh na odkúpenie bytu, a že žalobkyňa viac - menej cítila morálny nárok na byt len preto, že bola jeho dlhodobým nájomcom, ešte nezakladá právo žalobkyne nakladať s bytom ako s vlastným a realizovať tak práva, ktoré patria iba vlastníkovi veci.

18. Pre úplnosť odvolací súd uvádza, že pokiaľ aj žalobkyňa tvrdila, že nebolo preukázané, že v jej prípade malo ísť o opakované konanie, odvolací súd poukazuje na to, že z obsahu spisu (konkrétne č.l. 100) vyplýva, že žalobkyňa v reakcii na výpoveď svedkyne N., ktorá vypovedala, že v marci 2011 boli v byte niekoľko dní ubytovaní robotníci, na čo žalovaný reagoval upozornením zo dňa 14.4.2011, sama uviedla, že „tento pobyt bol riadne ohlásený, bohužiaľ len ústne“, čím potvrdila pravdivosť výpovede svedkyne N.Č., že v byte, napriek tomu, že to znovu aj v podanom odvolaní popierala, boli bez písomného súhlasu prenajímateľa ubytované iné osoby.

19. A keďže žalobkyňa v podanom odvolaní neuviedla žiadne ďalšie relevantné skutočnosti, ktorými by preukázala nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, odvolací súd ostatné tvrdenia uvádzané v odvolaní nepovažoval za podstatné, t.j. také, ktoré by svojou relevanciou aj v prípade preukázania boli spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku; odvolacie námietky žalobkyne preto odvolací súd vyhodnotil v ich súhrne ako právne irelevantné a také, ktoré z povahy veci nie sú spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

20. Na uvedenom základe s poukazom na správne vyhodnotenie skutkových a právnych okolností vedúcich k zamietnutiu žaloby, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil.

21. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanému priznal proti žalobkyni plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko mal vo veci plný úspech.

22. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).