

Pavol Pavlík, bytom Bratislava, Kráľovské údolie č.13

Mestská časť Bratislava- Nové Mesto

Junácka č.1

832 91 Bratislava

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO	
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA	
Junácka 1 832 91 Bratislava	
Došlo dňa:	28-06-2012 6494
Ois. podar.	
Zašle	
Prílohy	
Vydavuje	

Vec: Žiadosť o prevod vlastníckeho práva k bytu

v Bratislave, 28.06.2012

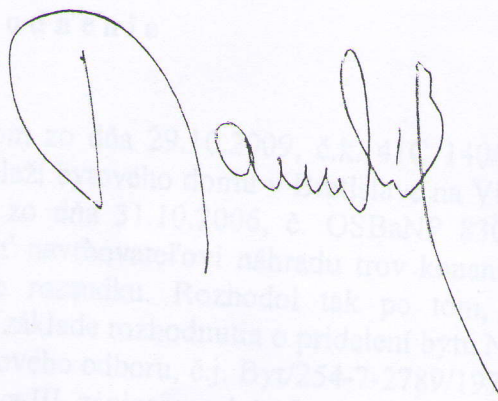
Žiadam Vás o neodkladný prevod vlastníckeho práva k bytu č.10 na 3.podlaží bytového domu v Bratislave na Višňovej ulici č.14, ktorý mi bol pridelený rozhodnutím Národného výboru hlavného mesta SSR č.j. Byt/254-7-2789/1975 pod Ev.č.031393 zo dňa 28.12.1975 do užívania.

Po nadobudnutí účinnosti Zák.č.182/1993 Zz o vlastníctve bytov a nebytových priestorov som písomne Mestskú časť Bratislava- Nové Mesto ako správcu bytov požiadal o prevod vlastníctva k bytu, avšak mne z neznámeho dôvodu k prevodu vlastníctva nedošlo, hoci si počas celej doby trvania nájomného vzťahu / predtým práva užívania / plním všetky povinnosti nájomcu bytu / užívateľa bytu /, čo konštatoval aj Okresný súd Bratislava III. v rozsudku zo dňa 29.10.2009 č.k.41C 140/2007-112 a potvrdil Krajský súd v Bratislave v rozsudku zo dňa 16.05.2012 č.k.7Co 22/2010-139.

Za situácie, keď nemám v súčasnosti vyriešené podmienky bývania a všetci ostatní nájomcovia bytového domu získali byty do vlastníctva, považujem Váš konanie voči mojej osobe za diskriminujúce.

O prevod vlastníckeho práva k bytu žiadam v súlade s ustanoveniami Zák.č. 182/1993 Zz.

S pozdravom

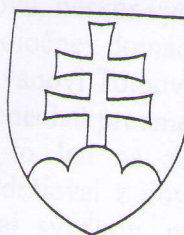


Okresný súd Bratislava III
Bratislava

Došlo 25. 05. 2012 5

..... KRÁT PRÍLOH
..... HOŠ RUSBIK

7Co 22/2010-139
IČS:1107203449



MESTNÝ ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MESTNÝ ÚRAD BRATISLAVA
Junácka 1 832 91 Bratislava

Došlo dňa: 05-06-2012

Číslo dok.: 5669

..... Ovl.zn.
..... Sk.zn.

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Hajdínovej a členov senátu JUDr. Dariny Kriváňovej a JUDr. Ayše Pružinec Erenovej v právnej veci navrhovateľa: **Pavol Pavlík**, bytom Bratislava, Kráľovské údolie č. 13, zastúpený JUDr. Slavomírom Cimermanom, bytom Veľký Krtíš, Za Parkom č. 1016/28, proti odporcovi: **Mestská časť Bratislava - Nové Mesto**, Junácka č. 1, Bratislava, o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, s príslušenstvom, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III. zo dňa 29. októbra 2009, č.k. 41C 140/2007-112, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **potvrdzuje.**

Navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania **nepriznáva.**

Odôvodnenie

Okresný súd Bratislava III. rozsudkom zo dňa 29.10.2009, č.k. 41C 140/2007-112, určil, že výpoveď nájmu bytu č. 10 na 3. podlaží bytového domu v Bratislave na Višňovej ul. č. 14 daná navrhovateľovi listom odporcu zo dňa 31.10.2006, č. OSBaNP 830/2006, je neplatná; odporcovi uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v sume 33,19 € do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Rozhodol tak po tom, ako mal z vykonaného dokazovania preukázané, že na základe rozhodnutia o pridelení bytu Národným výborom hlavného mesta SSR Bratislavy, bytového odboru, č.j. Byt/254-7-2789/1975, zo dňa 28.12.1975, odovzdal Bytový podnik Bratislava III. zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 25.2.1976 navrhovateľovi do užívania byt č. 10 v bytovom dome v Bratislave na

Višňovej ulici č. 14. Odporca výpoveďou nájmu bytu zo dňa 31.10.2006, č. OSBaNP 830/2006, vypovedal navrhovateľovi nájom obecného bytu č. 10 na 3. podlaží bytového domu v Bratislave na ulici Višňová 14, a uložil mu povinnosť tento byt vypratať do 15 dní od uplynutia výpovednej lehoty, a to bez nároku na bytovú náhradu, v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ v spojení s ustanovením § 719 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Uvedenú výpoveď odôvodnil tým, že Agátu Tóthovú, neskôr vydatú Hammerovú, navrhovateľ prihlásil do bytu ako družku, s ktorou žil v spoločnej domácnosti a Agáta Tóthová ponechala do užívania predmetný byt svojmu bratovi Ivanovi Tóthovi s rodinou, bez súhlasu prenajímateľa. Odporca nepreukázal, že navrhovateľ prenechal predmetný byt do podnájmu. Byt bol rodinou Ivana Tótha nepravidelne užívaný, a to len na základe dohody s Agátou Tóthovou. Navrhovateľ sa v predmetnom byte nezdržiaval z dôvodu, že je od roku 1997 na misii na Malte. Výpoveďou navrhovateľa, ako aj svedkov, mal súd preukázané, že osoby, ktoré odporca označil ako podnájomníkov navrhovateľa, sa v predmetnom byte zdržiavali nepravidelne, nikdy s navrhovateľom písomne neuzavreli nájomnú zmluvu ani nebola vyhotovená zápisnica o jej obsahu, neplatili nájomné za byt ani za služby spojené s užívaním predmetného bytu; všetky platby boli uhrádzané navrhovateľom. Na základe vyššie uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení mal súd za preukázané, že návrh navrhovateľa je dôvodný. Výpoveď nájmu bytu, ktorú dal odporca navrhovateľovi dňa 31.10.2006, č. OSBaNP 830/2006, je neplatná. Rozsudok odôvodnil ustanovením § 39, § 710 ods. 3, § 711 ods. 1 písm. d/, § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka. O náhrade trov konania rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnému navrhovateľovi priznal náhradu trov konania v sume 33,19 €, čomu zodpovedá zaplatený súdny poplatok.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie odporca dôvodiac tým, že súd prvého stupňa síce vykonal všetky účastníkmi navrhnuté dôkazy, ale na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a tiež k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci. Navrhovateľ byt dlhodobo po dobu minimálne 21 rokov neužíval a doposiaľ neužíva. O dlhodobom neužívaní bytu svedčia listinné dôkazy, z ktorých jasne vyplýva, že navrhovateľ mal trvalý pobyt v byte č. 10 na Višňovej ulici č. 14 v Bratislave len do 28.11.1988, kedy sa odhlásil a prihlásil sa na ul. Mudroňová č. 42, neskôr Mudroňová č. 20, neskôr Kráľovské údolie č. 13. V čase, keď odporca vykonal viacnásobnú kontrolu užívania bytu, byt, poštová schránka i vonkajšie zvončeky boli označené menom Ivan Tóth. Navrhovateľ síce uvádzal, že nikdy neprenechal do podnájmu byt, osoby, ktoré v byte žili (rodina Ivana Tótha), s navrhovateľom nikdy neuzavreli zmluvu o podnájme, avšak zmluva o podnájme môže byť uzavretá písomne, ústne i konkludentne. Písomný súhlas prenajímateľa musí byť daný vždy (§ 719 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Sám navrhovateľ na pojednávaní na súde prvého stupňa dňa 29.10.2009 prehlásil, že nevidí dôvod, prečo by v byte po odsťahovaní sa Agáty Tóthovej-Hammer nemohla bývať mladá rodina jej brata, za ktorú on platil nájomné i všetky služby spojené s nájmom bytu. Už z tohto prejavu jasne vyplýva, že hoci vedel, že jeho bývalá spolubývajúca Agáta Tóthová sa vydala a byt opustila, navrhovateľ byt dobrovoľne prenechal v užívaní tretím osobám, za ktoré podľa jeho vyjadrenia po celý čas užívania bytu platil nájomné i služby. Nikdy neurobil žiadny právny úkon smerujúci k tomu, aby sa rodina Ivana Tótha z bytu vystaňovala, teda minimálne konkludentným spôsobom uznával podnájom tejto rodiny v byte bez súhlasu prenajímateľa. Z výpovede Ivana Tótha, Henriety Tóthovej, vyplýva, že v byte žili nepretržite minimálne cca 4 roky. Tvrdenia navrhovateľa sú len účelové v tom, že on byt nikomu do podnájmu neprenechal, že byt doposiaľ riadne užíva. Výpoveď, ktorú navrhovateľovi dal, je dôvodná. Odvolaciemu súdu navrhol preto napadnutý

rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. K otázke výšky náhrady trov konania a k spôsobu jej výpočtu sa v odvolaní vôbec nevyjadril.

Navrhovateľ sa k odvolaniu odporcu nevyjadril.

Odvolací súd preskúmal vec súc pritom viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p. v znení účinnom od 1.1.2012, ďalej len O.s.p.; § 372t O.s.p.), na prejednanie odvolania nariadil pojednávanie (§ 214 ods. 1 písm. a/ O.s.p.), doplnil dokazovanie vyjadrením odporcu, výsluchom navrhovateľa (§ 213 ods. 1, 5 O.s.p.), a dospel k záveru, že odvolaniu odporcu nemožno priznať úspech.

Z vykonaného dokazovania pred súdom prvého stupňa a z doplneného dokazovania odvolacím súdom zostali nepochybné pre vec tieto podstatné právne skutočnosti. Rozhodnutím Národného výboru hl.m. SSR zo dňa 28.12.1975, č. Byt/254-7-2789/1975, navrhovateľovi bol pridelený do osobného užívania jednoizbový byt č. 10 na 2. poschodí v objekte č. 13 na sídlisku Kramáre, teraz Višňová ulica č. 14, v Bratislave; vo februári 1976 mu bol byt odovzdaný do užívania. V roku 1987 prenajímateľ bytu dal navrhovateľovi súhlas, aby v byte s navrhovateľom v spoločnej domácnosti žila družka Agáta Tóthová; byt užívali naďalej. Z obsahu spisu nevyplýva, a účastníci ani netvrdili, že by navrhovateľovi a jeho družke vznikol spoločný nájom bytu. Právo osobného užívania bytu navrhovateľovi svedčalo ďalej, trvalo ku dňu 1.1.1992, a tak od 1.1.1992 sa zmenilo na nájom bytu (§ 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka). V roku 1999 bol akreditovaný ako diplomat na misiu na Maltu, spočiatku len dočasne a od roku 2002 trvale. Na misiu odchádzal z bytu, v byte naďalej zostala bývať jeho družka. Z misie sa vrátil v decembri 2010 a ubytoval sa v diplomat parku ako podnájomník. V súčasnosti má hlásené trvalé bydlisko na adrese, ktorú uvádzal odporca. Trvalé bydlisko má hlásené so súhlasom vlastníka nehnuteľnosti, na danej adrese sídli aj jeho firma. Jednoizbový byt č. 10 na 2. poschodí v Bratislave, Višňová ulica č. 14, je neobývatel'ný, značne amortizovaný, potrebuje finančné výdavky na to, aby zostal obývatel'ný. Pri odchode na misiu v byte zostalo jeho zariadenie, osobné veci. Nepretržite doteraz odporcovi pravidelne mesačne platí nájomné a za služby spojené s nájomom bytu. Odporca po tom, čo v roku 2006 zistil, že navrhovateľ v byte nebýva, dal navrhovateľovi výpoveď nájmu bytu listom zo dňa 31.10.2006 pod č. OSBaNP 830/2006 podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 719 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odporca vo výpovedi dôvodil, že navrhovateľ porušil svoju povinnosť nájomcu v tom, že bez akéhokolvek súhlasu prenajímateľa družka navrhovateľa ponechala daný byt jej bratovi Ivanovi Tóthovi a jeho rodine, túto skutočnosť prenajímateľovi neoznámil, tiež neoznámil to, že sa z bytu odsťahoval. Takéto konanie považoval za konanie v hrubom rozpore s ustanovením § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka a § 719 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže prenajatý byt možno inému prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa, ku ktorému navrhovateľ ani jeho družka súhlas nikdy nežiadali. Ďalej odporca vo výpovedi uvádzal, že navrhovateľovi zo zákona zanikol nájom k tomuto bytu trvalým opustením bytu. Keďže túto skutočnosť ale navrhovateľ popieral, odporca sa rozhodol ukončiť nájomný vzťah s navrhovateľom predmetnou výpoveďou. Pri výpovedi odporca vychádzal len zo zistení v roku 2006 prostredníctvom Ivana Tótha, susedy Anny Juríkovej, ohliadkou. Navrhovateľ sa domáha ochrany na súde v prekluzívnej trojmesačne lehote (§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase dania výpovede /do 28.2.2007/).

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 (711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase dania výpovede /do 28.2.2007/). Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, s inými (rozhodujúcimi) právnymi skutočnosťami, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť (§ 711 ods. 2 citovaného zákona).

Výpoveď nájmu obecného 1-izbového bytu č. 10 na 3. podlaží (2. poschodie) bytového domu v Bratislave na ulici Višňová č. 14 daná navrhovateľovi odporcom listom zo dňa 31.10.2006, č. OSBaNP 830/2006, je neplatná. Navrhovateľ neopustil byt s úmyslom sa tam nevrátiť, od roku 1999 do decembra 2010 žil v inom štáte v dôsledku plnenia pracovných povinností, skutočností, ktoré mu odporca vytýka vo výpovedi, sa stali v danom časovom rozpätí chovaním jeho družky. Aj podľa názoru odvolacieho súdu odporca nepreukázal, žeby navrhovateľ s bratom družky uzavrel zmluvu o podnájme; vždy platil a doteraz riadne platí nájomné a za služby spojené s nájomom bytu. Okrem toho výpoveď je neplatná aj z ďalšieho dôvodu. Totiž odporca v nej uvádza dve rôzne právne skutočnosti, ktoré majú rôzne právne dôsledky. Na jednom mieste výpovede totiž uvádza, že nájom bytu navrhovateľovi zanikol trvalým opustením bytu, čo ale preukázané nebolo. Trvalé opustenie spoločnej domácnosti má, o.i., ten následok, že už výpoveď nájmu bytu by bola bezdôvodná, nemala by žiaden právny význam (§ 706 ods. 1, § 708 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase dania výpovede /do 28.2.2007/). Odporca nepreukázal, žeby sa z tohto dôvodu domáhal ochrany na súde (napr. vypratania daného bytu navrhovateľom). Na inom mieste tej istej listiny ale dáva navrhovateľovi výpoveď nájmu bytu tak ako je uvedené vyššie.

Odvolací súd s poukazom na všetky vyššie uvedené právne skutočnosti, zákonné ustanovenia, napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa, vrátane výroku o náhrade trov konania, potvrdil (§ 219 ods. 1, 2 O.s.p.).

Navrhovateľovi úspešnému v odvolacom konaní náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, keďže ich náhradu nežiadal (§ 224 ods. 1, § 142 ods. 1, § 151 ods. 1 O.s.p.).

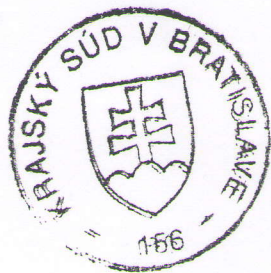
Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1.5.2011).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave dňa 16. mája 2012

Za správnosť vyhotovenia:

Alžbeta Gálová



JUDr. Mária Hajdínová
predsedníčka senátu