

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 8C/32/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5114203153  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mgr. Michaela Priesolová  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2019:5114203153.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Mgr. Michaelou Priesolovou v právnej veci žalobcu: Mesto Kysucké Nové Mesto, IČO: 314099, so sídlom Námestie Slobody 94, Kysucké Nové Mesto, právne zastúpený JUDr. Jozefom Pikuliakom, advokátom so sídlom Námestie Slobody 58, Čadca, proti žalovaným v rade X/: R. N., I. XX.XX.XXXX, G. Z. N. I. W., F. I. X.: N. XXX/X, N. I. W., Š. T. M., v rade X/ R. N., I. XX.X.XXXX, G. Z. N. I. W., F. I. X.: N.K. XXX/X, N. I. W., Š. T. M., o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

R.. Ž. O. L. X/ F. X/ M. B. O.Ť. Z. Č.. X I. B. O. X. M. M. Č. XXX I. U. N., N. V. B. I. B. N. Č.. XXX/ X O. N. Ú. N. I. W., T. N. I. W., O. Okresným Ú. N. I. W., N. T. I. Y. O. Č.. XXXX, F. to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi priznáva proti žalovaným v rade 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Ž. M. Ž. B. I. G. M. XX.X.XXXX X. O. Ž. O. L. X/ F. X/ O. I. - Z. Č.. X O. X. M. Č.M. XXX I. U. N., N. V. B. I. B. N. Č.. XXX/X O. N. Ú. N. I. W. F. E. Ž., F. W. M. B. I. I. G. N..

2. Žalobca žalobu skutkovo odôvodnil tým, že žalovaným v rade 1/ a 2/ podľa zmluvy o nájme zo dňa 23.1.2013 skončil nájomný vzťah k predmetnému bytu uplynutím doby dňom 31.1.2013. Po skončení nájmu žalovaní byt neodovzdali a pokračujú v jeho užívaní neoprávnene, bez právneho titulu. K žalobe žalobca doložil kópiu nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými v rade 1/ a 2/ zo dňa 23.1.2013, oznámenie o neobnovení nájomnej zmluvy a výzvu na vypratanie bytu adresovanú osobitne žalovanému v rade 1/ a osobitne žalovanej v rade 2/, spolu s doručenkami o prevzatí výzvy. Okrem toho doložil výpis z listu O. Č.. XXXX pre katastrálne územie Kysucké Nové Mesto, podľa ktorého je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti žalobca.

3. Súd žalobu s prílohami doručil žalovaným v rade 1/ a 2/ v zmysle § 106 ods. 3 Civilného sporového poriadku, t.j. oznámením na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke príslušného súdu. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sa k žalobe nevyjadrili.

4. Následne súd výzvou zo dňa 25.1.2018 vyzval žalobcu, aby sa vyjadril, či trvá na podanej žalobe, nakoľko podľa oznámenia Mesta Kysucké Nové Mesto zo dňa 8.3.2017 vyplýva, že pobyt žalovaných nie je známy, teda podľa tejto správy žalovaní v rade 1/ a 2/ sa v nájomnom byte nezdržiavajú. Na výzvu súdu doručil právny zástupca žalobcu dňa 4.2.2018 vyjadrenie, v ktorom uviedol, že žalovaní v rade 1/ a 2/ nájomný byt nevypratali a neodovzdali a doposiaľ ho užívajú. Čo sa týka organizačného oddelenia mestského úradu v Kysuckom Novom Meste a správy zo dňa 8.3.2017 uviedol, že je správna pokiaľ ide o evidenciu žalovaných. Uvedené organizačné oddelenie nemá k dispozícii informácie, kde sa obyvatelia reálne zdržujú, a tomu zodpovedala odpoveď.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie dňa 28.3.2018, na ktoré sa dostavil právny zástupca žalobcu. Súd v zmysle § 180 pojednával v neprítomnosti žalobcu a žalovaných v rade 1/ a 2/. Na pojednávaní súd vypočul právneho zástupcu žalobcu a vykonal dokazovanie oboznámením vyššie označených a žalobcom predložených listinných dôkazov a vec rozhodol rozsudkom, ktorým žalobe v celom rozsahu vyhovel.

6. Voči tomuto rozsudku podali odvolanie žalovaní v rade 1/ a 2/ dňa 4.5.2018 (č.l. 112), v ktorom uviedli, že súd žalobu žalovaným nedoručoval na žalobcom uvedenú adresu, t.j. v mieste ich pobytu v nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom vypratania. Okrem toho uviedli, že žalovaný v rade 1/ je zamestnancom mesta Kysucké Nové Mesto, t.j. zamestnancom žalobcu, ktorý má tak o jeho pobyte vedomosť. V ďalšom k predmetu sporu namietali, že mali nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, nakoľko žalobca kompenzačnou námietkou započítal preplatok, zasielal im vyúčtovanie a jednal tak s nimi ako s riadnymi nájomcami. V zmysle § 686 ods. 2 OZ tak žalovaní považovali nájomnú zmluvu za zmluvu uzavretú na dobu neurčitú.

7. Krajský súd v Žiline uznesením sp.zn. 5Co/210/2018 zo dňa 11.12.2018 rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu riadneho nedoručenia žaloby žalovaným v rade 1/ a 2/.

8. Po doručení rozhodnutia odvolacieho súdu, súd vo veci doručil žalobu žalovaným v rade 1/ a 2/ do vlastných rúk. V tomto smere súd poukazuje na to, že žalovaná v rade 2/ žalobu prevzala dňa 21.1.2019, avšak žalovaný v rade 1/ ju v odbernej lehote neprevzal. Žalobu prevzal až doručovaním prostredníctvom príslušného OR PZ Kysucké Nové Mesto. Následne súd vo veci nariadil termín pojednávania na 5.6.2019, ktorý odročil na žiadosť právneho zástupcu žalobcu na 12.6.2019.

9. Na pojednávaní dňa 12.6.2019 súd vec prejednal a rozhodol za prítomnosti právneho zástupcu žalobcu a žalovaných v rade 1/ a 2/. Právny zástupca žalobcu opätovne zotrval na podanej žalobe. Poukázal na to, že spor sa vedie neúmerne dlhú dobu a samotní žalovaní komplikujú svojím neoprávneným užívaním bytu žalobcovi jeho oprávnené užívanie a prípadné poskytnutie inej osobe do nájmu. Ďalej poznamenal, že žalovaní aj keď nejaké platby uhrádzajú, nejde o platby vyplývajúce z titulu nájomného, nakoľko nájomný vzťah zanikol. V prípade úhrady všetkých nedoplatkov a za splnenie určených podmienok by žalobca mohol aj následne opätovne uzavrieť so žalovanými nájomný vzťah. Uvedené však komplikuje problémové spolunažívanie žalovaných v bytovom dome, ktorí neoprávnené využívajú spoločné priestory na vlastné účely, na úkor ostatných nájomcov. O týchto skutočnostiach súdu doložil fotodokumentáciu. Okrem toho k problémovému doručeniu žaloby a ostatných listín v konaní pred súdom konštatoval, že nakoľko žalobca plní úlohy samosprávy, ktorý zároveň eviduje trvalý a prechodný pobyt z tých dôvodov, ktoré aj zákon umožňuje, ukončil trvalý pobyt na adrese predmetného bytu žalovaným, a tak došlo nedorozumeniu vo vzťahu k reálnemu pobytu žalovaných v čase súdneho konania. Žalovaný v rade 1/ na pojednávaní opakovane zotrval na tom, že všetky platby spojené s užívaním bytu uhrádza, okrem toho platí aj ďalšie pôžičky. Žalovaná v rade 2/ uviedla, že majú v pláne pôžičky uhradiť a žiadať o obnovenie nájomného vzťahu so žalobcom. Poznamenala, že v byte s nimi žije aj dcéra a 16-mesačný vnuk. Následne súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a vec posúdil podľa nižšie citovaných zákonných ustanovení:

10. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

11. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

12. Podľa § 706 ods. 1 OZ ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.

13. Podľa § 708 ods. 1 OZ ustanovenia § 706 ods. 1 a 2 a § 707 ods. 1 platia aj v prípade, ak nájomca opustí trvale spoločnú domácnosť.

14. Podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

15. 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.

16. 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.

17. E. Y. X.N. M. E., Ž. Z. Č.. X, I. M. I. B. X. M. M. Č. XXX I. U. N., O. N. Ú. N. I. W., O. Okresným Ú. N. I. W., N. T. I. Y. O. Č.. XXXX, V. O. O. O. Ž.. X. XX.X.XXXX U. Ž. F. B. M. Ž. O. L. X/ F. X/ F. I. E. T. I. Z., I. E. N. B. Ž. Ž. O. L. X/ F. X/ X. U. U. Z.. I. Z. Z. X. O. E. Č.. O. Z. X) E. I. X. U., G..V.. X. XX.XX.XXXX. Y. E. X. XX.X.XXXX O. Ž. Ž.K. O. L. X/ F. L. Y. E. X. XX.X.XXXX F. Ž. O. L. X/ I. U. Z. E. X., Ž. Ž. K. U. B.. Ž. O. L. X/ F. X/ I. O. I. F. Z. I..

18. Žalovaní v rade 1/ a 2/ v odvolaní tvrdili, že v zmysle čl. V nájomnej zmluvy požiadali o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, nakoľko žalovaní požiadali o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle § 443/2010 Z.z. Okrem toho tvrdili, že nájomná zmluva podľa jej textu uzavretá do 31.12.2013, dojednaním o opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy na podklade v určenej lehote podanej žiadosti, sa stala nájomnou zmluvou na dobu neurčitú. K uvedenému súd poznamenáva, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaní ako nájomcovia uzavreli dňa 23.1.2013 nájomnú zmluvu na dobu určitú, t.j. do 31.12.2013, čo vyplýva z článku VII. Bod 1 nájomnej zmluvy (čl. 6). V zmysle článku V. ods. 5 - v prípade záujmu nájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je tento povinný najmenej 2 mesiace pred ukončením jej platnosti písomne požiadať mesto Kysucké Nové Mesto o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a predložiť doklady osvedčujúce skutočnosti v zmysle zák. č. 443/2010 Z.z. na preverenie podmienok zakladajúcich nové uzatvorenie nájomnej zmluvy. Z listín predložených žalobcom (č.l. 9-12) vyplýva, že žalobca žalovaným v rade 1/ a 2/ oznámil listom zo dňa 14.1.2014 doručeným žalovaným do vlastných rúk dňa 15.1.2014, že nebol udelený súhlas k obnoveniu nájomnej zmluvy, o čom rozhodol prenajímateľ - žalobca - dňa 9.1.2014. Žalovaný v rade 1/ a 2/ tvrdili, že požiadali o opätovne uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle čl. V nájomnej zmluvy a žalobca ako prenajímateľ si nesplnil svoju povinnosť a na žiadosť nereagoval. Uvedené tvrdenie sa však nezakladá na pravdivých skutočnostiach, pretože žalobca preukázal, že žalovaných oboznámil s negatívnym stanoviskom k opätovnému uzavretiu nájomnej zmluvy a žiadal ich o vypratanie bytu do 20.1.2014. Na druhej strane žalovaní v rade 1/ a 2/ nepreukázali, že požiadali o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy (uvedené iba nepriamo vyplýva z vyjadrenia žalobcu zo dňa 14.1.2014) a najmä, či tak urobili v zmysle čl. V odsek 5 nájomnej zmluvy, t.j. či písomne požiadali o opätovne uzavretie nájomnej zmluvy v lehote najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy. Ani na pojednávaní dňa 12.6.2019 žalovaní súdu nepredložili žiaden dôkaz, ktorým by preukázali, že nájomný vzťah žalobcu a žalovaných trvá. Opakovane zdôrazňovali, že platia všetky úhrady a tiež mienia uhradiť všetky nedoplatky a žiadať o obnovu nájomného vzťahu so žalobcom. Súd preto musí konštatovať, že žalovaní neunesli dôkazné bremeno ohľadom preukázania trvania nájomného vzťahu. Naopak, na pojednávaní dňa 12.6.2019 ani uvedené netvrdili.

19. Okrem toho súd poukazuje na to, že v zmysle § 710 ods. 2 OZ sa na nájom bytu dohodnutý na určitý čas nevzťahuje všeobecné ustanovenie o nájomnej zmluve, a to § 676 ods. 2, a tak nájom bytu sa teda neobnoví, ak ho po uplynutí nájmu nájomca užíva, a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie bytu.

20. E. O. X. W. M. B., Ž. Ž. V. X.. Ž. V. O. O. Z. Č.. X. I. M. I. B. X. M. M. Č. XXX I. U. N.K., O. N. Ú. N. I. W., O. Okresným Ú. N. I. W., N. T. I. Y. O. Č.. XXXX. M. M. U. I. E., N. Ž. B. Z. Ž. O. L. X/ F. X/ X. U. I. X. U. E. T., G..V.. X. XX.XX.XXXX. U. X. XX.XX.XXXX I. Z. E.. T. I. X., G.. V.. T. XX.XX.XXXX, Ž. O. L. X/ F. X/ U. Ž. Z. I. G., Ž. I. Ž. O. B. N. Z. F. I. R. F. Ž. R. B. E. E.Ä. O. Z. U.. B. E. Ž. I. B. X. XX.X.XXXX

U., Ž. T. G., Ž. Ž. X. U. Z. Z. B. X.O., R. M. M. T. M. V. B., I. I. E. F. U. M. B. O. Z. X.. N. Ž. O. L. X/ F. X/ Z. Ž. U. Z. B. X., M. B. Ž. E. X., O. V. O. H. L. F. U. Ž. O. L. X/ F. X/ Z. O..

21. Podľa § 232 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP): Lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

22. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sú povinní povinnosti vyplývajúce im z tohto rozsudku splniť v zmysle druhej vety § 232 ods. 3 CSP v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Súd určil žalovaným v rade 1/ a 2/ na plnenie (splnenie si povinnosti vypratať byt) dlhšiu, ako trojdňovú lehotu, a to z dôvodu povahy uloženej povinnosti, keď vypratanie bytu, ktorý žalovaný obýva dlhší čas, nie je tak z časového, ako aj z technického hľadiska jednoduchým úkonom.

23. Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

25. Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

26. Súd žalobe vyhovel v celom rozsahu, a preto v zmysle § 255 ods. 1 CSP patrí žalobcovi voči žalovaným v rade 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalobcovi tento nárok súd aj v plnom rozsahu (100%) priznal, a to vo vzťahu k celému konaniu, teda konaniu pred súdom prvej aj druhej inštancie. O konkrétnej výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku. Rozhodnutie o výške trov vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 3 CSP odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP 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.

Podľa ustanovenia § 365 ods. 2 CSP 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.

Podľa ustanovenia § 366 CSP 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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.