

Súd: Okresný súd Senica
Spisová značka: SI-1C/37/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2722201675
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jarmila Bíliková
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2023:2722201675.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica sudkyňou Mgr. Jarmilou Bílikovou v právnej veci žalobcu: Mesto Holíč, Bratislavská ul. č.5, 908 51 Holíč, IČO: 00309541, zastúpený advokátkou: JUDr. Anna Mišeková, so sídlom: Nám. sv. Martina 9, Holíč proti žalovanej: P. Q., A.. XX.XX.XXXX, W.: M.Č., P. S. XXXX/XX/X v spore o žalobe na vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á vystáňovať sa z bytu č. X, ktorý je Okresným úradom Skalica, katastrálny odbor vedený na LV č. XXXX pre okres X., obec a k.ú. M. nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu, súp. č. XXXX, vo vchode č. XX na ulici P. S. Q. M. a predmetný byt vypratať do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd p r i z n á v a žalobcovi proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o ktorej výške súd rozhodne po právoplatnom rozhodnutí, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou na súde dňa 23.12.2022 domáhal, aby súd uložil žalovanej povinnosť vystáňovať a vypratať byt, ktorý užíva bez právneho dôvodu aj po skončení nájmu. Žalobca v skutkových tvrdeniach uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1, ktorá je Okresným úradom Skalica, katastrálny odbor, vedená na LV č. XXXX pre okres X., obec a k. ú. M., a to: bytu č. X, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu so s. č. XXXX vo vchode č. XX na ulici P. S. Q. M.. Žalobca ako prenajímateľ v zastúpení Prvou teplárenskou, a.s. Holíč so žalovanou ako nájomcom uzatvoril nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol uvedený byt. Podľa čl. III. „Doba nájmu“ sa zmluvné strany vzájomne dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.12.2021 do 30.11.2022, ktorým dňom nájom zanikol. V čl. V bod 11, 2. zmluvy boli dohodnuté podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy a zánik práva na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Počas trvania nájomného vzťahu žalovaná opakovane porušovala nájomnú zmluvu najmä tým, že v byte ubytovávala ďalšiu osobu - p. T. bez súhlasu vlastníka a opakovane narúšala pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, z ktorého dôvodu bola viac krát privolaná mestská ako aj štátna polícia. Dňa 23.09.2022 bolo žalovanej doručené oznámenie o porušení podmienok na uplatnenie práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy s tým, že nájomná zmluva končí dňom 30.11.2022 a bola požiadaná, aby vypratala byt a odovzdala jeho správcovi. Dňa 03.10.2022 na základe telefonátu žalovanej boli opätovne vysvetlené žalovanej dôvody zániku jej práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Dňa 18.10.2022 žalovaná doručila žiadosť o predĺženie nájmu, na ktorú žalobca reagoval podaním zo dňa 02.11.2022, ktoré bolo žalovanej doručené 07.11.2022. Žalovaná napriek niekoľkým osobným návštevám zo strany zamestnancov žalobcu a správcu sa odmietla z bytu vystáňovať. Vo vyjadrení k replike žalovanej žalobca poukázal na ustanovenia zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, nájomnú zmluvu, všeobecne záväzné zariadenia mesta Holíč č. 95. V súvislosti s tvrdeniami o p. T. jedná sa o tvrdenia irelevantné, pretože pre rozhodnutie sú rozhodujúce skutočnosti v čase pred skončením

nájomného vzťahu. Na preukázanie svojich skutkových tvrdení navrhol vykonať dokazovanie dôkazmi: čiastočný výpis z LV č. XXXX, nájomná zmluva, oznámenie o porušení podmienok na uplatnenie práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, úradný záznam zo dňa 03.10.2022, žiadosť o predĺženie nájmu, stanovisko k žiadosti o predĺženie nájmu, protokol o odovzdaní a prevzatí, zmluva o výkone správy + dodatky, vyjadrenie mestskej polície Holíč zo dňa 21.12.2022 a záznam zo dňa 27.03.2023, všeobecne záväzné nariadenie mesta Holíč č. 95, záznam o zadržaní a obmedzení osobnej slobody, výsluch svedka C. U., čestné vyhlásenia nájomcov bytov.

2. Žalovaná navrhla opätovné prejednanie predĺženia nájmu v bytovom dome Holíč a nie vypratanie bytu. V skutkových tvrdeniach viedla, že G. T. k nej chodil na návštevy, vznikali rôzne problémy, teraz je vyhostený, vo výkone väzby v Banskej Bystrici, nebýval u nej, má trvalý pobyt v M.. Býva v byte len sama a nikto k nej na návštevy nechodí. Po vyhostení z bytu by sa z nej stala bezdomovkyňa. Z dôchodku je schopná platiť všetky náklady spojené s užívaním bytu. Žalovaná navrhla vykonať dokazovanie listinnými dôkazmi: rozhodnutia Sociálnej poisťovne o dôchodku, trestný rozkaz a príkaz na prepustenie obvineného Okresného súdu Skalica sp. zn. OT/9/2023, obžalobu Okresnej prokuratúry Skalica.

3. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi navrhnutými stranami sporu, výsluchom žalovanej, svedka C. U. a zistil tento skutkový stav vecí:

4. Podľa čiastočného výpisu z LV č. XXXX vedeného na Okresnom úrade Skalica, katastrálny odbor pre okres X., obec a k. ú. M. je žalobca vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 zapísanej ako byt č. X, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu so s. č. XXXX vo vchode č. XX na ulici P.H. S. Q. M. (ďalej len „byt“).

5. Podľa Zmluvy o nájme bytu zo dňa 18.11.2021 (ďalej len „zmluva o nájme bytu“) žalobca ako prenajímateľ v zastúpení správcom prenechal žalovanej ako nájomcovi predmetný byt do užívania. Podľa čl. III. nájom bytu vzniká 01.12.2021 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.11.2022. Podľa čl. V. Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy v bode 1. nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a podmienok ustanovených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvod bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Holíč číslo 95/2015. Podľa bodu 2. nájomca nemá právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak on alebo ten, kto je členom jeho domácnosti opakovane narúša pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome. Podľa čl. VI. Práva a povinnosti z nájmu bod 10. nájomca nesmie dať byt do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež nájomca nesmie ubytovať byte tretie osoby. Podľa čl. VII. bodu 1., 7. Skončenie nájmu, nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe bytu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.

6. Podľa Čl. IV. Zmluvy o výkone správy bytových domov (ďalej len „zmluva o výkone správy“) zo dňa 30.06.2006 žalobca ako vlastník bytov a nebytových priestorov v obytných domoch k. ú. M. splnomocnil správcu Prvá teplárenská, a.s. Holíč na všetky právne úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činnosti, práv a povinností, vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy. Podľa Čl. V. bodu 2.1 v oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme bytov a nebytových priestorov, vymáhanie pohľadávok atď.

7. Podľa Oznámenia o porušení podmienok na uplatnenie práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 09.09.2022 žalobca oznámil žalovanej, že na základe neprispôsobivého správania a konania, opakovaného porušovania susedských vzťahov, že nebude možné opakované predĺženie nájomnej zmluvy. Aj napriek upozorneniam nedošlo k náprave správania a prístupu. Z jej správania počas doby nájmu, najmä hlasitých hádok, fyzických útokov na susedov, užívanie bytu dlhodobo neoprávnenou osobou, poškodzovania vybavenia bytu a sťažnosti ostatných nájomcov bytov vyplýva porušovanie zmluvnej povinnosti. Neprispôsobivé správanie bolo zistené ako v byte tak aj v spoločných priestoroch bytového domu. Žalobca na základe uvedeného vyhodnotil porušenie nájomnej zmluvy, a tým spojené právo na stratu práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy s tým, že nájomná zmluva skončí uplynutím doby nájmu, t.j. k 30.11.2022. K tomuto termínu žiadal žalovanú o vypratanie bytu a jeho odovzдание správcovi. Podľa doručky bolo oznámenie doručené dňa 04.10.2022.

8. Podľa Žiadosti o predĺženie nájmu zo dňa 17.10.2022 žalovaná žiadala o predĺženie nájmu, nakoľko nemá kam ísť bývať, domovy dôchodcov sú plné.

9. Podľa Stanoviska k žiadosti o predĺženie nájmu zo dňa 02.11.2022 žalobca poukázal na doručené oznámenie o porušení podmienok na uplatnenie práva na opakované uzatvorenie nájomnej

zmluvy. Dôvodom vyhotovenia oznámenie bolo neprispôsobivé správanie a opakované porušovanie susedských vzťahov bez zlepšenia situácie. Dôvodnosť ukončenia nájomnej zmluvy potvrdila aj následná komunikácia s orgánmi žalobcu po doručení oznámenia. Žiadosť o predĺženie nájmu zamietol s tým, že nájomná zmluva končí dňa 30.11.2022, kedy žiadal o vypratanie bytu a odovzdanie jeho správcovi.

10. Podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 07.12.2022 žalovaná odmietla odovzdať byt, nebol vypratáný a prichystaný k odovzdaniu.

11. Podľa čl. VI. bodu 4., 5 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Holíč č. 95/2015 doterajší nájomca nemá právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak on alebo ten, kto je členom jeho domácnosti opakovane narúša pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome. Doterajší nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v tomto VZ na dobu, ktorá neprevyšuje tri roky.

12. Podľa Čestných vyhlásení nájomcov bytov č. 1 - 4, 7, 9 - 11 zo dňa 26.09.2023 (M. M., P. M., Y. P., Q. A., Ž. H., O. I., D.A. D., U. I.) nájomcovia čestne vyhlásili, že počas bývania v predmetnom bytovom dome v dobe do decembra 2022 dochádzalo k narúšaniu občianskeho spolunažívania zo strany žalovanej nasledovným spôsobom: Suseda, žalovaná v byte ubytovávala priateľa, s ktorým sa často hádali, kričali po sebe navzájom, nadávali, zrejme pod vplyvom alkoholu. Keď ich ako susedia upozornili na narušovanie spolunažívania opízlo nadávali a nič si z upozornenia nerobili, k náprave vôbec neprišlo. Muž, ktorý v byte žalovanej býval mal aj kľúče od spoločných priestorov (kočíkareň), kde keď ho po hádke žalovaná vyhodila z bytu aj prebýval a ostatní nájomníci nemohli priestory preto užívať. Správca bytu vymenil kľúče od spoločných priestorov bytového domu, no situácia sa opakovala. Konflikty riešila viacej krát aj polícia, no aj napriek tomu k náprave neprišlo. Neustále konflikty medzi nimi a žalovanou a aj jej priateľom značne zhoršili kvalitu ich bývania. Z bytu žalovanej sa okrem iného šíri aj neznesiteľný zápach.

13. Podľa Úradného záznamu zo dňa 03.10.2022 spísaného Mgr. C. U. žalovaná telefonovala na Mestský úrad Holíč, oddelenie školstva, sociálnych vecí a zdravotníctva z č.t. 0604832220, keď obvinila vedúceho oddelenia C. U.Č., že ju chce vyhodiť z bytu, ako aj policajtov, ktorí ju údajne tiež chcú vyhodiť z bytu, pričom majú vyhodiť len pána T.. Pri druhom rozhovore za hlasitého odposluchu a prítomnosti zamestnankyne Mgr. P. M. žalovaná vulgárne nadávala na políciu, zamestnancov mesta, doslovne, že sú „skurvení hajzli“. Mgr. U. sa snažil žalovanú ukladiť, vysvetliť jej, že jej správanie a správanie jej priateľa a nažívanie s ostatnými nájomníkmi bytu je už naďalej z pohľadu vlastníka neakceptovateľné, problémy sú dlhodobého charakteru, naposledy s ňou bola opätovne uzatvorená nájomná zmluva s tým, že prisľúbila, že už sa nebude porušovanie podmienok opakovať. Aj napriek tomu v byte ubytováva ďalšiu osobu bez súhlasu vlastníka a narušovanie práv susedov pokračovalo, ako aj poškodzovanie vecí.

14. Žalovaná v skutkových tvrdeniach na pojednávaní poprela, že by býval v byte G. T., pretože má 3-izbový byt v M.. Zabezpečoval pre ňu len nákupy a stávalo sa, že v byte občas prenocoval, asi 2x do mesiaca. Prichádzalo medzi nimi k nezhodám, hádkam, pretože jej „stopil peniaze“, teda kúpil jej opakovane aj to, čo mu nenapísala. Vždy sa pohádali a vyhodila ho z bytu. Opakovane sa za ňou vracal. Každá hádka skončila tak, že prišli policajti. Žalobca ju upozorňoval len jeden krát, keď T. prespal v kočíkárni a jeden sused ho fyzicky napadol. T. nemal kľúče od jej bytu, ani domu, ani spoločných priestorov. Nevie ako sa dostal do spoločných priestorov. So susedmi sa nebaví, pretože ju bolia nohy. Žalovaná sa počas pojednávania rozčuľovala, zvyšovala hlas, používala vulgárne výrazy, útočila slovne na susedov, z ktorých M. nikdy nevidela, nerozprávala sa s ňou, X. býva „na čierno“, spravila si tam „pankharta“, M. je „drblý“, chcel ju znásilniť, je to „magor“. Súd vyjadrenie žalovanej pre vulgárne výrazy neprotokoloval s tým, že je zaznamenané na zvukovom zázname.

15. Výsluchom svedka C. U. mal súd preukázané, že je zamestnancom žalobcu ako vedúci odd. sociálnych vecí, školstva a zdravotníctva a žalovaný pozná ako nájomníčku predmetného bytu. V období do 12/2022 opakovane riešil sťažnosti susedov žalovanej v bytovom dome. Susedia si konkrétne sťažovali na narušovanie občianskeho spolunažívania, vzťahov zo strany žalovanej, najmä z dôvodu hádok, ktoré mala s priateľom. Nevie v akom osobnom vzťahu boli, ale žalobca má informácie, že býval v predmetnom byte bez súhlasu žalobcu. Tieto skutočnosti boli známe už v období pred 01.12.2021, dokedy bola žalovaná nájomníčkou bytu. Žalobca žalovanú upozorňoval, aby svojim správaním a správaním priateľa nenarúšali občianske spolunažívanie a zabezpečila, aby nebýval jej priateľ v byte. Žalovaná prisľúbila nápravu situácie a žalobca s ňou opätovne uzatvoril zmluvu o nájme. Žalovaná situáciu nevyriešila, susedia si opakovane sťažovali, mali obavy z atakov zo strany priateľa žalovanej v prípade, že by niečo spisovali, museli ísť svedčiť. V domácnosti žalovanej opakovane zasahovala polícia, v byte bol hluk, napádanie susedov zo strany priateľa žalovanej. Žalobca predložil čestné vyhlásenia ôsmich susedov z desiatich, ktorí potvrdzujú narúšanie občianskeho

spolunažívania zo strany žalovanej. Jeden sused prehlásenie nepodpísal, pretože býva v byte krátko. Zo strany žalobcu bola žalovanej daná možnosť, aby napravila svoje vzťahy a bola opakovane s ňou uzavretá zmluva o nájme. Napriek tomu prichádzalo k narúšaniu aj v období do decembra 2022. Problémy so správaním žalovanej pokračovali, keď jej opakovane nebolo možné doručiť písomnosti zo strany žalobcu. Uskutočnený rozhovor so žalovanou bol zachytený v úradnom zázname predloženom žalobcom. Žalobca ako vlastník a prenajímateľ sa snaží vytvoriť všetky podmienky tak, aby boli vhodné pre bývanie ostatných nájomcov a napriek opakovaným výzvam na adresu žalovanej, aby situáciu ukludnila, toto sa nestalo a susedia nemajú vytvorené vhodné prostredie na bývanie. Každý nájomca má kľúče od vstupu bytového domu, spoločných priestorov, kočíkárne, svojho bytu. Na podnet nájomcov boli vymenené kľúče od spoločných priestorov, keď žalovaná vyhodila priateľ z bytu a tento sa nasťahoval do spoločných priestorov, v ktorých sa uzamkol. Evidentne mal kľúče od týchto priestorov. Situácia sa opakovala aj po tom, čo správca vymenil kľúče, preto si myslí, že kľúče dala priateľovi žalovaná. Z nájomcov nehlásil nikto stratu kľúčov.

16. Súd nevykonal dokazovanie navrhnutými dôkazmi a to: - úradným záznamom MsP Holíč a Záznamom o zadržaní a obmedzení osobnej slobody zo dňa 27.03.2023, pretože sa netýka obdobia rozhodného pre skončenia doby trvania nájmu; - Uznesením Okresného súdu Skalica č.k. 6Nt/59/2022 - 23 zo dňa 25. januára 2023, trestným rozkazom Okresného súdu Skalica sp. zn. OT/9/2023 zo dňa 20. marca 2023, obžalobou Okresnej prokuratúry Skalica zo dňa 19. marca 2023 pretože sa týka skutočností o neosvedčení sa, odsúdení, podaní obžaloby inej osoby a v období po rozhodnom období pre právne posúdenie predmetu sporu; - rozhodnutím Sociálnej poisťovne o dôchodku, pretože nepreukazuje žiadne skutkové tvrdenia súvisiace s predmetom sporu.

17. Súd posúdil nárok žalobcu uplatnený žalobou v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon o dotáciách“), všeobecne záväzného nariadenia Mesta Holíč č. 95/2015 v znení účinnom ku dňu skončenia doby dohodnutého nájmu.

18. Podľa § 676 ods. 1, OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

19. Podľa § 710 ods. 2 OZ, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964%20Zb.%2523676'&ucin-kdni='30.12.9999'> neplatí pre zánik nájmu bytu.

20. Podľa § 712 OZ, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

21. Podľa § 12 ods. 1 písm. d) zákona o dotáciách, na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenie Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

22. Súd po vykonanom dokazovaní a právnom posúdení veci má za to, že žalobca preukázal svoje skutkové tvrdenia odôvodňujúce nesplnenie podmienok na opakované predĺženie nájomného vzťahu. Medzi stranami sporu bola platne uzatvorená nájomná zmluva o nájme bytu na dobu určitú. Nájomná zmluva v zmysle ustanovení zákona bola uzavretá v písomnej forme a obsahovala aj podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Žalobkyňa ako nájomca mala právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme pri dodržaní podmienok zmluvy a podmienok ustanovených zákonom o dotáciách s tým, že toto právo nemá, ak ona alebo ten, kto je členom jej domácnosti opakovane narúša pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome. V rámci dohodnutých povinností žalobkyňa nemohla žalobkyňa dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež nemohla ubytovať v byte tretie osoby.

23. Skutkové tvrdenia o opakovanom narúšaní pokojného bývania ostatných nájomcov bytov, porušovanie dobrých mravov žalovanou a porušenie povinnosti neubytovať v byte tretie osoby mal súd preukázané výsluchom svedka, čestnými vyhláseniami ostatných nájomcov bytov a napokon aj vyjadrením žalovanej k skutkovým tvrdeniam žalobcu. Žalovaná potvrdila, že do bytu chodil jej priateľ T., ktorý jej robil nákupy, občas u nej prespával, prichádzalo medzi nimi k hádkam, opakovane zasahovala polícia, prespal v spoločných priestoroch - kočíkárň. V rámci telefonického rozhovoru s vypočutým

svedkom sama uviedla, že majú vyhodit' T. a nie ju, teda potvrdila, že sa tento v jej byte zdržuje. Žalovaná sa aj pred súdom vyjadrovala vulgárne na adresu nielen vypočúvaného svedka, ale aj ostatných nájomcov bytov. Pojednávacía miestnosť je pre žalovanú nie obvyklým miestom a napriek tomu neovládala svoje emócie a správanie. Možno preto vyvodit', že obdobného správania sa dopúšťala aj v rámci susedských vzťahov, teda v priestoroch bytového domu, ktoré sú jej dobre známe. Súd mal takto preukázané, že žalovaná narúšala pokojné bývanie ostatných nájomcov, ubytovávala tretiu osobu v období pred skončením dohodnutej doby nájmu. Svojim správaním porušila dohodnuté zmluvné podmienky na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Napriek tomu, že žalobca žalovanú upozorňoval na porušenie podmienok a jej prísľubu nápravy, k tejto neprišlo. Žalovaná nesplnila podmienky na opakované predĺženie nájomnej zmluvy ku dňu 30.11.2022, kedy podľa nájomnej zmluvy bol nájom dohodnutý na dobu určitú k tomuto dátumu. Skutočnosti, ktoré nastali po skončení dohodnutej doby nájmu, konkrétne ukončenie návštev priateľa T.O., pretože bol vyhostený, neboli rozhodné pre právne posúdenie veci ku dňu skončenia nájmu.

24. Strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutia vo veci a podprieť ich dôkazmi (čl. 8 C.s.p.). Ak žalovaná ako strana tvrdí, že neporušila podmienky na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je jej procesnou povinnosťou svoje tvrdenia účinne poprieť a o predmetných skutkových okolnostiach uviesť vlastné tvrdenia a tieto preukázať. Súd môže skutkový stav zisťovať a na jeho základe robiť právne závery len z dôkazov, ktoré mu strany predložili. Žalovaná vo svojich skutkových tvrdeniach nepoprela návštevy priateľa, opakované hádky, opakované riešenie situácie políciou, teda narúšanie pokojného bývania ostatných nájomcov. Poprela ubytovanie priateľa, keď prenocovanie v byte nepovažovala za ubytovanie. Žalovaná navrhla súdu vykonať dokazovanie listinnými dôkazmi ako rozhodnutiami súdu týkajúce sa osoby jej priateľa a to v čase po uplynutí dohodnutej doby nájmu, výškou svojho dôchodku, ktoré dôkazy boli pre právne posúdenie veci irelevantné. Nenavrhla žiaden dôkaz na vyvrátenie skutkových tvrdení žalobcu.

25. Nájom bytu bol dohodnutý na dobu určitú, žalovaná nesplnila podmienky na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Pri nájme bytu dohodnutého na určitý čas, uplynutím tohto času zanikol nájom bytu a žalovaná byt užíva bez právneho dôvodu. Súd preto žalobe vyhovel a uložil žalovanej povinnosť sa z bytu vysťahovať a byt vypratať.

26. Vzhľadom k tomu, že nájom bytu zanikol uplynutím dohodnutého určitého času, nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

27. Súd o splnení povinnosti vypratať byt žalovanou rozhodol s použitím ustanovenia § 232 ods. 2 C.s.p., keď lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. Súd má za to, že v prejednávanej veci je namieste určiť na plnenie dlhšiu lehotu na plnenie vzhľadom na povahu prejednávanej veci, keď sa jedná o vypratanie a odovzdanie bytu, v ktorom žalovaná uspokojuje svoje potreby na bývanie. Vzhľadom k týmto konkrétnym dôvodom súd uložil žalovanej splnenie povinnosti v dlhšej lehote a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

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

29. Podľa § 262 ods. 1,2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

30. Súd o trovách konania rozhodol podľa úspechu vo veci a priznal žalobcovi ako úspešnej strane sporu proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku 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.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).