

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 5Co/149/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1221203134  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Chalupka  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1221203134.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Chalupku a členov senátu JUDr. Juraja Považana a JUDr. Jany Richterovej v právnej veci žalobcu: Slovenská republika - Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, so sídlom Pri Šajbách 12, Bratislava, IČO: 34 000 666, proti žalovanému: V. C. D., T. XX.XX.XXXX, U. H. G. XX, H., zastúpenému: JUDr. Ondrej Brláš, advokát, so sídlom Štefánikova trieda 9, Nitra, o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku bývalého Okresného súdu Bratislava II, č.k. 32C/34/2021-93 zo dňa 24.05.2022, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e.

Žalobcovi sa voči žalovanému p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť vypratať byt č. XXX nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode G..Z.-G..XX, v bytovom dome súpisné číslo XXXX na ulici G. Č.. XX, D. H., evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie M., obec Bratislava - mestská časť M., okres Bratislava V., a odovzdať tento byt žalobcovi bez poskytnutia bytovej náhrady, a to v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Vo zvyšku žalobu zamietol. Žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil podľa § 1 ods. 1 a 4, § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, § 35 ods. 2, § 126 ods. 1 a 2, § 685 ods. 1 a 3, § 710 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a vecne tým, že Žalobou doručenou súdu dňa 14.06.20201 sa žalobca domáhal voči žalovanému vypratania bytu č. XXX nachádzajúceho sa na 1. poschodí vo vchode G..Z.-G..XX v bytovom dome súpisné číslo XXXX, na O. G. Č.. XX, D. H..

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín založených v súdnom spise, pričom na základe vykonaného dokazovania a z nesporných (zhodných) skutkových tvrdení sporových strán zistil nasledovný skutkový stav:

3. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobca má v správe byt č. XXX nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode G..Z.-G..XX, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, na ulici G. Č.. XX, D. H., evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie M., obec Bratislava - mestská časť M., okres Bratislava V.. Táto skutočnosť vyplýva aj z predložených listov vlastníctva č. XXXX Z. XXXX pre Y.. Ú.. M..

4. Medzi stranami takisto nebolo sporné, že žalobca uzatvoril so žalovaným dňa 22.11.2018 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom predmetného bytu č. XXX, na O.. G. XX, D. H.. V zmysle čl. II. Doba nájmu sa strany sporu dohodli nasledovne: "Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu určitú a to počas trvania služobného resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany." V zmysle čl. V. ods. 1 nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. V zmysle čl. V. ods. 3 nájomnej zmluvy sa nájomca zaviazal, že dňom skončenia nájmu odovzdá vypratáný byt prenajímateľovi.

5. Medzi stranami bolo ďalej nesporné, že so žalovaným bol ukončený štátnozamestnanecký pomer v rezorte Ministerstva obrany SR dňom 31.08.2020. Uvedené potvrdzuje aj list Ministerstva obrany SR zo dňa 31.12.2020. Žalobca nepoprel tvrdenie žalovaného, že so žalovaným bol skončený služobný pomer výpoveďou z organizačných dôvodov podľa § 75 zákona 55/2017 Z. z. o štátnej službe, išlo preto o nesporné skutkové tvrdenie.

6. Výzvou na vypratanie a odovzdanie bytu žalobca vyzval žalovaného, aby predmetný byt do 20 dní od doručenia výzvy spolu s osobami žijúcimi v spoločnej domácnosti vypratával a tento odovzdal technikovi žalobcu. Výzva bola doručená žalovanému dňa 08.02.2021.

7. Listom zo dňa 21.02.2021 žalovaný požiadal o prehodnotenie výzvy na vypratanie a odovzdanie predmetného bytu. V odpovedi zo dňa 03.03.2021 žalobca uviedol, že trvá na vypratání a odovzdaní predmetného bytu.

8. Zo žiadosti žalovaného o pridelenie bytu zo dňa 18.01.2018 vyplýva, že žalovaný požiadal žalobcu o pridelenie služobného bytu v H.. V žiadosti je uvedené, že žalovaný má trvalý pobyt na adrese R. XX, U., a prechodný pobyt na ubytovni R. (takisto v správe žalobcu) na ul. Y. XX D. H.. V priloženom čestnom prehlásení žalovaný čestne prehlásil, že nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu či domu ani nájomcom s neurčitou dobou nájmu bytu či domu v lokalite výkonu práce, v ktorej žiada o pridelenie bytu.

9. Z výpisov z kníh ubytovaných ubytovne R. a ubytovne C. Š.Á. (obe v správe žalobcu) vyplýva, že žalobca bol v období od 01.01.2017 do 30.11.2017 ubytovaný v ubytovni R. a v období od 01.01.2018 do 11.12.2018 bol ubytovaný v ubytovni C. Š.. Žalovaný tieto tvrdenia žalobcu nepoprel, ide teda o nesporné skutkové tvrdenia.

10. Aplikáciou citovaných ustanovení právnych predpisov na zistený skutkový stav dospel súd k záveru, že žalobou uplatnený nárok žalobcu voči žalovanému na vypratanie a odovzdanie predmetného bytu č. XXX na 1. poschodí v bytovom dome na ul. G. XX, D. H. je dôvodný. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané a medzi stranami to ani nebolo sporné, že medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom bola uzatvorená dňa 22.11.2018 nájomná zmluva, predmetom ktorej bol prenájom predmetného služobného bytu. Nájom tohto bytu bol podľa názoru súdu jednoznačne dohodnutý na dobu určitú, a to na dobu trvania služobného, resp. pracovného pomeru žalovaného v rezorte obrany. Medzi stranami nebolo sporné, že štátnozamestnanecký pomer žalovaného v rezorte obrany (na Ministerstve obrany SR) skončil dňa 31.08.2020. Žalovanému pritom nevznikol nárok na bytovú náhradu v zmysle § 4 zákona č. 189/1992 Zb. Od nasledujúceho dňa, t. j. od 01.09.2020 žalovaný užíva predmetný byt bez právneho dôvodu, súd preto žalobe žalobcu o vypratanie a odovzdanie tohto bytu v súlade s § 126 Občianskeho zákonníka vyhovel.

11. Konajúci súd sa nestotožňuje s argumentáciou žalovaného, že nájom predmetného služobného bytu bol dohodnutý na dobu neurčitú a že znenie čl. II. nájomnej zmluvy upravuje len účel nájmu, a nie dobu nájmu. Podľa názoru súdu je jazykový výklad predmetného zmluvného ustanovenia jednoznačný (nepripúšťa rôzne výklady) a zrejmý každej priemerne rozumovo vyspelej osobe. V čl. II. nájomnej zmluvy, ktorý je označený ako doba nájmu, je jednoznačne uvedené, že žalobca prenajíma predmetný byt žalovanému na dobu určitú. Druhá časť predmetného zmluvného ustanovenia ("a to počas trvania služobného, resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany") potom bližšie definuje túto dobu určitú ako dobu, počas ktorej bude trvať služobný, resp. pracovný pomer žalovaného v rezorte obrany (t. j. doba, počas ktorej bude žalovaný vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný). Obom zmluvným stranám muselo byť v čase podpisu zrejmé, že predmetom nájmu je služobný byt a že nájom služobného bytu je viazaný na výkon konkrétnej práce vo verejnom záujme (v prípade žalovaného v

zmysle § 1 ods. 3 písm. a) a c) zákona č. 189/1992 Zb.). V tomto kontexte je potrebné vykladať aj predmetné zmluvné ustanovenie - t. j. nielen podľa jazykového vyjadrenia, ale v súlade s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka aj podľa vôle zmluvných strán. Skutočnosť, že nájom bytu bol dohodnutý na dobu určitú, vyplýva aj z ustanovenia čl. V. ods. 1 nájomnej zmluvy, v ktorom je výslovne uvedené, že nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou.

12. Žiadne ustanovenie zákona pritom nevyklučuje (nezakazuje), aby bola doba nájmu služobného bytu dohodnutá spôsobom, ako tomu bolo v prejednávanej veci. Najvyšší súd SR vo svojom uznesení zo dňa 28.01.2010 sp. zn. 4 Cdo 294/2009 skonštatoval, že za predpokladu, že medzi prenajímateľom a nájomcom bolo dohodnuté, že nájomný pomer bude trvať po dobu trvania služobného, resp. pracovného pomeru nájomcu a prenajímateľa dohodnutého na dobu neurčitú, ide o nájomný pomer na dobu určitú. Doba nájomného pomeru dohodnutého na dobu určitú môže byť dohodnutá nielen uvedením určitého časového obdobia (napr. mesiacov, rokov) jeho trvania, prípadne uvedením konkrétneho dňa, ku ktorému nájomný pomer zanikne, ale i tak, že dobu trvania nájomného pomeru možno viazať na konkrétnym dátumom neurčenú objektívne zistiteľnú skutočnosť, z ktorej je možné bez pochybností zistiť, kedy nájomný pomer skončí, pričom v dobe uzatvárania takejto dohody nemusia mať účastníci istotu, kedy takto dohodnutá doba uplynie, je však isté, že táto skutočnosť nastane, a to buď nezávisle od vôle účastníkov (napr. smrťou, odchodom do dôchodku) alebo nastane z vôle účastníkov (napr. výpoveďou z pracovného pomeru, dohodou o skončení pracovného pomeru). K rovnakému záveru dospel aj Krajský súd v Bratislave vo svojom uznesení zo dňa 28.02.2018 sp. zn. 2Co/775/2014. Konajúci súd sa s týmito právnymi závermi vyšších súdnych autorít v celom rozsahu stotožňuje.

13. Keďže nájom predmetného bytu bol dohodnutý na dobu určitú, v súlade s § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikol priamo zo zákona uplynutím dohodnutej doby nájmu, t. j. skončením služobného pomeru žalovaného v rezorte obrany (skončením štátnozamestnaneckého pomeru žalovaného na Ministerstve obrany SR) dňa 31.08.2020. Žalobca preto nemusel doručovať žalovanému výpoveď z nájmu bytu a nemusel ani preukazovať dôvod výpovede z nájmu bytu. Od 01.09.2020 žalovaný užíva predmetný byt bez právneho dôvodu, pričom v zmysle čl. V. ods. 3 nájomnej zmluvy bol povinný tento byt vypratať odovzdať žalobcovi. Keďže tak doposiaľ neurobil, súd žalobe vyhovel.

14. K námietke žalovaného, že žalobca mu nezabezpečil bytovú náhradu, konajúci súd uvádza, že vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovanému nevznikol nárok na bytovú náhradu. V zmysle § 4 zákona č. 189/1992 Zb. totiž platí, že pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Právo na bytovú náhradu by nájomcovi vzniklo, len ak by nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať, alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu. V prejednávanej veci však nenastal ani jeden z týchto prípadov. Z predložených listinných dôkazov vyplýva (a medzi stranami to ani nebolo sporné), že žalovaný pred uzatvorením nájomnej zmluvy neukončil užívanie iného bytu, keďže posledné dva roky býval v ubytovniach v správe žalobcu (od 01.01.2017 až do 11.12.2018). Navyše, podľa názoru súdu je predmetné ustanovenie § 4 zákona č. 189/1992 Zb. potrebné vykladať v tom zmysle, že nájomcovi svedčí bytová náhrada len v prípade, ak pred užívaním služobného bytu ukončil užívanie iného ako služobného bytu. Samotný žalovaný sa vyjadril v tom zmysle (napr. v jeho liste zo dňa 21.02.2021), že od roku 1988 býval v služobných bytoch rezortu ministerstva obrany, resp. v ubytovniach v správe žalobcu. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalovaný pred užívaním predmetného služobného bytu neukončil užívanie iného bytu.

15. Konajúci súd sa pritom stotožňuje s právnym názorom žalobcu, že pri ukončení užívania iného bytu v zmysle § 4 zákona č. 189/1992 Zb. by muselo ísť o bezprostredné ukončenie užívania iného bytu, bezprostredne časovo nadväzujúce na vznik nájmu na dobu určitú služobného bytu alebo bytu osobitného určenia s tým, že aplikácia tohto zákonného ustanovenia sa vzťahuje výlučne len na ukončenie užívania (nájmu) iného bytu a nie iných foriem uspokojovania bytových potrieb (napr. nájom obytných miestností v zmysle § 717 Občianskeho zákonníka alebo podnájom bytu (časti bytu) v zmysle § 719 Občianskeho zákonníka). Z uvedeného dôvodu bolo pre rozhodnutie súdu v tejto veci bez významu, či žalovaný v minulosti užíval iný služobný byt v U. a za akých okolností ukončil užívanie tohto služobného bytu. Pre rozhodnutie súdu bolo podstatné, že žalovaný pred užívaním predmetného služobného bytu

v H. neukončil užívanie iného bytu, keďže takmer dva roky býval na ubytovniach v správe žalobcu. Žalovaný takisto žiadnym spôsobom nepreukázal svoje tvrdenia, že mu vznikol nárok na poskytnutie náhradného služobného bytu, resp. že mal nárok na kúpu (odpredaj) služobného bytu od žalobcu; pre rozhodnutie súdu v tejto veci tieto skutočnosti ani neboli relevantné.

16. Žalovanému teda v zmysle § 4 zákona č. 189/1992 Zb. v spojení s § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka nevzniklo právo na zabezpečenie bytovej náhrady. Súd preto uložil žalovanému povinnosť vypratať a odovzdať predmetný byt žalobcovi bez poskytnutia bytovej náhrady, a to v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Takáto lehota na plnenie sa súdu javila ako primeraná, keďže žalovaný si v tejto lehote okrem vypratania bytu musí zabezpečiť aj nové bývanie.

17. Žalobca sa podanou žalobou domáhal tiež uloženia povinnosti vypratať predmetný byt aj "spolu s osobami, ktoré majú od žalovaného odvodené právo bývania a v byte bývajú". Súd žalobu v tejto časti ako nedôvodnú zamietol, keďže žalobný návrh v tejto časti bol neurčitý, a teda aj nevykonateľný. Súd navyše nemôže uložiť povinnosť rozsudkom niekomu, kto nebol stranou sporu. Sporové strany mali pritom v nájomnej zmluve dohodnuté, že žalovaný je povinný oznámiť žalobcovi mená a dátumy narodenia osôb, ktoré s ním budú v predmetnom byte bývať (čl. IV. ods. 3 a 4 nájomnej zmluvy). Žalobca by teda mal mať vedomosť o iných osobách okrem žalovaného, ktoré predmetný byt užívajú. Pokiaľ žalobca chcel, aby súd uložil povinnosť aj týmto osobám, mal ich označiť v tomto konaní ako žalovaných. Nad rámec už uvedeného konajúci súd poukazuje tiež na to, že v zmysle § 184 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku sa exekúcia vypratáním bytu vykoná vysťahovaním povinného a všetkých, ktorí s ním bývajú na základe jeho práva, z bytu a vypratáním bytu. Predmetná formulácia v žalobnom petite teda bola nielen nevykonateľná, ale aj nadbytočná, keďže oprávnenie vysťahovať a vypratať ďalšie osoby z bytu exekútorovi vyplýva priamo z Exekučného poriadku.

18. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku v spojení s § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že v konaní plne úspešnému žalobcovi (resp. neúspešnému len v nepatrnej časti) priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

19. Proti rozsudku súdu prvej inštancie v časti, ktorej súd žalobe vyhovel podal odvolanie žalovaný, ktorý žiada odvolací súd aby rozsudok zmenil a žalobu zamietol, resp. zrušil a vrátil na ďalšie konanie. Svoje odvolanie odôvodnil podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP a ďalej tým, že nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú z dôvodu, že hoci v nej je uvedené, že je uzatvorená na dobu určitú, nikde v Nájomnej zmluve sa nenachádza ohraničenie, pre ktorú by sa táto mala považovať za dobu určitú. Odôvodnenosť svojho tvrdenia preukazoval Žalovaný aj tým, že vymedzenie doby, ako určitého časového obdobia trvania užívacieho práva, môže byť v nájomnej zmluve vyjadrené rôzne, či už podľa rokov, mesiacov, dní alebo rozvázovacou podmienkou. Nájomná zmluva však pri určení doby trvania Nájomnej zmluvy neobsahuje žiadnu z uvedených možností a namiesto rozvázovacej podmienky, je v nej vyjadrený iba účel nájmu. Námietku absencie vymedzenia trvania doby určitej vznesenú Žalovaným Okresný súd zhojil vlastným výkladom. Uvedené konanie súdu je však podľa názoru Žalovaného nesprávne a neakceptovateľné z niekoľkých dôvodov - po prvé uvedeným konaním súd porušil princíp rovnosti strán konania, ktorý musí byť prítomný počas celého konania, keď namiesto Žalobcu vyhľadával dôvody, pre ktoré možno účel Nájomnej zmluvy považovať za rozvázovaciú podmienku a po druhé uvedeným konaním súd suploval zmluvnú voľnosť zmluvných strán, keď namiesto nich ustálil, čo bolo ich skutočnou vôľou a ako chceli zmluvné strany upraviť ich vzájomný vzťah založený Nájomnou zmluvou. Na podporu svojich tvrdení Žalovaný poukazuje na Rozsudok Okresného súdu Bratislava III zo dňa 24.09.2020, sp. zn. 16C/30/2016, Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/89/2017 zo dňa 22. júna 2017. Z predloženej Nájomnej zmluvy a z formulácie uvedenej v čl. II. Doba nájmu je podľa názoru Žalovaného zrejme, že Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú, napriek tomu, že je v nej uvedené, že sa uzatvára na dobu určitú, a to z dôvodu, že v Nájomnej zmluve absentuje riadne určenie skončenia doby určitej, a teda táto nie je ohraničená - určitá. Okresný súd v odôvodnení Rozhodnutia Okresného súdu aplikoval výklad, ktorým zhojil nesprávnu formuláciu Nájomnej zmluvy v prospech Žalobcu, čím dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Podľa názoru Žalovaného bola Nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú z dôvodu, že hoci v Nájomnej zmluve bolo uvedené, že doba nájmu je určitá, tzv. časovo obmedzená, a to počas trvania služobného resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany nejde o vymedzenie doby trvania nájmu, ale o vymedzenie účelu nájmu, a súd preto dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď

má za to, že Nájomná zmluva bola dojednaná na dobu určitú. Podľa názoru Žalovaného nájomný vzťah v zmysle všetkého vyššie uvedeného do dnešného dňa neskončil a trvá, nakoľko mu nebola Žalobcom doručená výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b) OZ a tiež má za preukázané, na čo poukazoval už počas konania, že ku skončeniu nájomného vzťahu nemohlo dôjsť automaticky skončením štátnozamestnaneckého pomeru Žalovaného, pretože takáto skutočnosť nebola medzi stranami sporu dojednaná. V zmysle uvedeného, keď nájomný vzťah ku dnešnému dňu stále trvá, Žalovanému nebola doručená výpoveď, a teda nemohla uplynúť ani výpovedná doba, považuje Žalovaný predmetnú žalobu o vypratanie bytu za predčasnú. Okresný súd teda vec nesprávne právne posúdil, keď rozhodol, že v súlade s ustanovením § 710 ods. 2 OZ nájom bytu zanikol priamo zo zákona uplynutím dohodnutej doby. Podľa názoru Žalovaného mal súd vec správne právne posúdiť tak, že nájom bytu do dnešného dňa nezanikol a trvá z dôvodu, že bol dohodnutý na dobu neurčitú a že skončenie štátnozamestnaneckého pomeru Žalovaného predstavuje iba výpovedný dôvod v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. b) OZ. Podľa názoru Žalovaného Okresný súd ním zvoleným výkladom ustanovení Nájomnej zmluvy, a teda že nájom bytu zanikol priamo zo zákona skončením pracovného pomeru, poprel zákonom upravenú ochranu nájomcu pri nájme služobného bytu a špeciálnu právnu úpravu vzťahujúcu sa na nájom služobného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka. Zároveň považuje Žalovaný za paradoxné, keď Obchodný zákonník prikazuje vykladať prejav vôle pripúšťajúci rozdielny výklad na ťarchu zmluvnej strany, ktorá daný výraz použije ako prvá, tak v zmluvnom vzťahu podľa Občianskeho zákonníka, kedy Žalovaný ako fyzická osoba - nájomca dostal predložený návrh nájomnej zmluvy od Žalobcu - právnickej osoby v znení, ktoré nepochybne pripúšťa rozdielny výklad, sa aplikuje výklad zmluvného ustanovenia, ktoré je v prospech Žalobcu, ktorý predložil vyhotovený návrh zmluvy a teda daný výraz použil ako prvý a to v prípade, kedy sa Občiansky zákonník považuje za spôsobilejší nástroj na ochranu slabších strán (spotrebiteľ, nájomca a podobne) v zmluvných vzťahoch. Žalovaný si zároveň dovoľuje zdôrazniť skutočnosť, že pri zisťovaní skutkového stavu súd absolútne neprihliadol na Žalovaným uvádzané skutočnosti v jeho skorších písomných vyjadreniach, ku ktorým predložil aj dôkazy a to v značnom rozsahu. Z uvedených dôvodov bol rovnako nesprávne v Rozsudku interpretovaný skutkový stav. Skutočnosť, že Žalovaný mal byť v U. odovzdať, nakoľko od júla 2001 Žalovaný býval na ubytovni, je nesprávna (nakoľko júl 2001 predstavuje dátum preradenia Žalovaného na prácu v Bratislave). Rovnako keď sa následne Žalovaný snažil vec riešiť s príslušným správcom, tak vlastne „mal pridelený“ služobný byt v U., ktorý užívala exmanželka Žalovaného s jej druhom a ich spoločným deťmi, napriek tomu, že nájomná zmluva k tomuto bytu bola uzatvorená na Žalovaného. Žalobca totiž nebol oprávnený previesť vlastnícke právo k služobnému bytu v U. na exmanželku Žalovaného kým nedošlo k formálnemu skončeniu nájomného vzťahu k predmetnému bytu v U.. Následne bol Žalovanému pridelený byt v H. (ktorý má byť predmetom vypratania) a to ako náhrada za byt v U.. Žalovaný počas svojich skorších vyjadrení namietal, že relevantný doklad o uvedených skutočnostiach sa má nachádzať v príslušnom spise vedenom Žalobcom, ktorý však tento nepredložil (napriek povinnosti v zmysle § 150 CSP pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia) a ani si tento dôkaz súd prvej inštancie od Žalobcu nevyžiadal. Uvedeným konaním tak vlastne za Žalovaným vykonanú štátnu službu, dostala jeho exmanželka do osobného vlastníctva služobný byt, pričom aj keď uvedená vec zdanlivo nesúvisí s predmetom konania, v širších súvislostiach je evidentné, že predmetným bytom v U. bolo disponované aj počas trvania nájomnej zmluvy Žalovaného, k prevodu do osobného vlastníctva došlo až potom čo Žalovaný ukončil nájomný vzťah k predmetnému bytu v U.T., v dôsledku čoho mu bol pridelený byt v H.. Žalovaný si tiež dovoľuje poukázať na skutočnosť, že pokiaľ bolo jeho pracovné zaradenie v H. a mal „pridelený“ nájomný služobný byt v U., tak bolo logické, že prespával v H. na ubytovni, nakoľko každodenné dochádzanie za prácou z U. S. H. by bolo časovo neprijateľné, pričom sa navyše jednalo o služobný byt, ktorý ani nemohol v skutočnosti užívať. Dôkazné bremeno je v civilných sporových konaniach na strane žalobcu. Je to práve žalobca, kto má povinnosť tvrdiť a svoje tvrdenia podložiť dôkazmi. Žalobca v konaní pred Okresným súdom v predmetnej veci však na podporu svojich tvrdení, že Nájomná zmluva bola dojednaná na dobu určitú nepredniesol žiadne relevantné tvrdenia, nesnažil sa poukázať na „skutočnú“ vôľu zmluvných strán pri podpísaní Nájomnej zmluvy. Naopak, uvedené namiesto Žalobcu vykonal súd, čím došlo k porušeniu princípu rovnosti strán, keďže súd preukázateľne vyvíjal aktivitu na preukázanie pravdivosti tvrdení Žalobcu, a týmto konaním suploval Žalobcovu povinnosť uniesť dôkazné bremeno. Na základe vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že Okresný súd porušil právo Žalovaného na spravodlivý proces a tiež porušil princíp rovnosti strán, keď uniesol dôkazné bremeno namiesto Žalobcu, ktorý sa žiadnym relevantným spôsobom k argumentácii Žalovaného vo vzťahu k dobe nájmu nevyjadril a teda namiesto neho vyhľadával dôvody, pre ktoré možno konštatovať, že Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú a že nájom zanikol priamo zo zákona. Okresný súd pochybil aj pri hodnotení predložených

dôkazov a tvrdení, keď na základe posúdenia Nájomnej zmluvy dospel k záveru, že táto je uzatvorená na dobu určitú napriek tomu, že v nej absentuje ohraničenie - teda určenie trvania doby určitej a moment jej skončenia. Žalovaný opakovane tvrdí, že slovné spojenie „a to počas trvania služobného pomeru“ nie je to isté ako „a to do skončenia služobného pomeru“. Žalovaný poukazuje na vyššie uvedené rozhodnutie z dôvodu relevantnej rozdielnosti, podľa ktorej v tam prejednávanej veci bola riadne dohodnutá doba určitá trvania nájomného vzťahu, kedy „sa nájom skončil uplynutím jedného mesiaca od dátumu skončenia trvalého pracovného pomeru“. V tomto konaní však Žalobca so Žalovaným žiadnu takúto lehotu nedohodol a ani nijakým spôsobom dobu určitú neohraničil, že by to bolo napríklad ku dňu skončenia služobného pomeru alebo jeden mesiac po skončení služobného pomeru. V nájomnej zmluve predloženej Žalobcom sa uvádza výlučne, že sa uzatvára nájomná zmluva to po dobu trvania služobného pomeru. Napriek skutočnosti, že by Žalobca mal vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú, pokiaľ v zmluve nie je jednoznačne, určito a zrozumiteľne ohraničený moment doby skončenia nájomného vzťahu, je zmluva uzatvorená na dobu neurčitú. Okresný súd preto vec aj nesprávne právne posúdil, keď na zistený skutkový stav aplikoval ustanovenie § 710 ods. 2 OZ, pričom správne sa malo na daný prípad aplikovať ustanovenie § 711 ods. 1 písm. b) OZ. Žalobca však nepreukázal, že by bola výpoveď z nájmu Žalovanému doručená a ani žiaden jeho prejav vôle k tejto skutočnosti nesmeroval.

20. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý tvrdenia žalovaného považuje za neopodstatnené v nadväznosti na písomné a ústne vyjadrenia žalobcu k tejto otázke, predložené listinné dôkazy na rozdiel od žalovaného, ktorý ako súd uviedol v bode 6 odôvodnenia rozsudku, nepredložil dôkaz žiadny, nemal ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania, teda zostal v spore v tomto smere pasívny. Súd riadne preskúmal a vyhodnotil predložené dôkazy, nekonal svojvoľne a v bode 24 odôvodnenia rozsudku sa konkrétne vyjadril k argumentácii žalovaného o dobe nájmu na neurčitú dobu, výkladu znenia čl. II nájomnej zmluvy upravujúceho iba „účel nájmu“ a nie dobu nájmu, opierajúc sa žalovaným o Rozsudok Okresného súdu v Bratislave III zo dňa 24.09.2020, sp. zn. 16C/30/2016, ku ktorému sa vyjadrujeme aj ďalej v texte. Zásada rovnosti strán v civilnom procese sa prejavuje vytváraním rovnakých procesných podmienok a rovnakého civilného postavenia subjektov, o právach a povinnostiach ktorých rozhoduje civilný súd, pričom táto zásada bola preukázateľne prvostupňovým súdom zachovaná. Prvostupňový súd na základe vykonaného dokazovania tak ako uvádza v odôvodnení rozsudku v bode 7 zistil skutkový stav tak ako je popísaný v bodoch 8. až 14 rozsudku. Žalovaný v odvolacích dôvodoch vymedzených pod písmenami A/ a B/ vychádza predovšetkým z Rozsudku Okresného súdu v Bratislave III zo dňa 24.09.2020, sp.zn. 16C/30/2016, resp. jeho konkrétnej časti /viď bod 18/, ktorú čiastočne cituje. Tu je potrebné v prvom rade uviesť, že ide o prvostupňové rozhodnutie konkrétneho súdu, týkajúcej sa odlišnej, skutkovo a právne posudzovanej veci s dôrazom na právnu úpravu ukončenia nájmu služobného bytu /ďalej sa vyvíjajúcu/ výpoveďou v zmysle ustanovenia 5711 ods.1 písm.b/ Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom do 31.08.2001, teda nesprávne aplikované a konečne z hľadiska posudzovanej veci pre toto odvolacie konanie irelevantné. Žalovaný v citovanej časti Rozsudku Okresného súdu v Bratislave III zo dňa 24.09.2020, sp.zn. 16C/30/2016 opomenul nasledovnú citáciu v znení, „Podľa tejto úpravy ukončenie nájmu bolo viazané na viaceré podmienky / kumulatívne/ a prenajímateľ mohol podľa nej vypovedať nájom služobného bytu len s privolením súdu a za preukázania, že nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný a súčasne preukázania, že prenajímateľ potreboval byť pre iného nájomcu, ktorý mal predmetnú prácu vykonávať“. Zároveň podľa § 711 ods.2 /úč. do 31.08. 2001/, súd v konaní o privolenie s výpoveďou z nájmu bytu vo výroku rozsudku súčasne určil, ku ktorému dátumu sa nájomný pomer skončí; s prihliadnutím na výpovednú lehotu /§710/, tiež rozhodol o povinnosti nájomcu byť vypratať a pokiaľ mal nájomca právo na bytovú náhradu, rozhodol súd aj o tejto náhrade /§712/ a povinnosť byť vypratať, mohla byť nájomcovi uložená až po zabezpečení tejto bytovej náhrady prenajímateľom“. V nadväznosti na vyššie uvedené zastávame ten právny názor, že uvedený výklad súdu citovaného rozsudku sa vzťahuje výslovne na právnu úpravu zákonného ustanovenia § 711 ods.1 písm.b/ Občianskeho zákonníka platného a účinného do 31.08.2001. V posudzovanom nájomnom vzťahu opierajúc sa o skoršie súdne rozhodnutie v inom obdobnom spore žalobcu, Uznesení Okresného súdu Nové Zámky 6Er/1197/2008-16 zo dňa 04.10.2017, nie je nájomca spotrebiteľ vo vzťahu k štátnej príspevkovej organizácii o regulovaný nájom služobného bytu. K otázke náhradného bytu, naviac žalovaným údajne predložených dôkazov, povinnosti žalobcu predložiť relevantný, avšak konkrétne nedefinovaný doklad o skutočnostiach vymedzených v bode 11.13 v nadväznosti na bod 11.12 odvolania sa stotožňujeme s právnym názorom prvostupňového súdu, zotrvávame na predchádzajúcich vyjadreniach a predložených listinných dôkazoch na rozdiel od žalovaného a k týmto nepovažujeme za potrebné sa ďalej vyjadrovať.

21. Odvolací súd, viazaný rozsahom (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je opodstatnené.

22. Súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav veci, vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1, 2, 3 CSP) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti návrhu, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 CSP.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 CSP).

23. Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, obmedzil odvolací súd odôvodnenie potvrdzujúceho rozhodnutia na konštatovanie správnosti dôvodov uvedených súdom prvej inštancie v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP

24. Ohľadom námietky žalovaného o trvaní nájomnej zmluvy, je z ustanovení uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 22.11.2018, predmetom ktorej bol nájom predmetného bytu č. XXX na O.. G. XX, D. H. zrejmé, že táto bola uzavretá na dobu určitú a nie na dobu neurčitú ako to nesprávne uvádza žalovaný. Za predpokladu, že medzi prenajímateľom a nájomcom je dohodnuté, že nájomný pomer bude trvať po dobu trvania služobného, resp. pracovného pomeru nájomcu a prenajímateľa dohodnutého na dobu neurčitú, ide o nájomný pomer na dobu určitú. Doba nájomného pomeru dohodnutého na dobu určitú môže byť dohodnutá nielen uvedením určitého časového obdobia (napr. mesiacov, rokov) jeho trvania, prípadne uvedením konkrétneho dňa, ku ktorému nájomný pomer zanikne, ale i tak, že dobu trvania nájomného pomeru možno viazať na konkrétnym dátumom neurčenú objektívne zistiteľnú skutočnosť, z ktorej je možné bez pochybností zistiť, kedy nájomný pomer skončí, pričom v dobe uzatvárania takejto dohody nemusia mať účastníci istotu, kedy takto dohodnutá doba uplynie, je však isté, že táto skutočnosť nastane a to buď nezávisle na vôli účastníkov (napr. smrťou, odchodom do dôchodku) alebo nastane z vôle účastníkov napr. výpoveďou z pracovného pomeru, dohodou o skončení pracovného pomeru (rozhodnutie NSSR sp. zn. 4 Cdo 294/2009). S právnym názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky uvedenom v predmetnom rozhodnutí sa stotožnil aj Ústavný súd Slovenskej republiky, ktorý za zmluvu uzavretú na určitý čas považuje aj takú, ktorá ktorej skončenie bolo viazané na určitú skutočnosť, na základe ktorej možno objektívne zistiť, kedy dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu (uznesenie ÚS SR sp. zn. IV. ÚS 550/2012).

25. Pokiaľ žalovaný ďalej poukazuje na nesprávne právne posúdenie veci súdom a upriamuje pozornosť na § 711 ods. 1 písm. b/ Občianskeho zákonníka, keď žalobca žalovanému nedoručil výpoveď, odvolací súd sa musí opätovne stotožniť s právnym názorom súdu prvej inštancie. V prejednávanom prípade prišlo k zániku nájomnej zmluvy priamo zo zákona dňa 31.08.2020 uplynutím dohodnutej doby (ukončením štátnozamestnaneckého pracovného pomeru žalovaného k žalobcovi), teda zánikom pracovného pomeru žalovaného k žalobcovi. Vzhľadom na čo nebolo potrebné v zmysle § 711 ods. 1 písm. b/ Občianskeho zákonníka, aby žalobca doručoval žalovanému výpoveď z nájmu bytu. Pokiaľ teda žalovaný aj naďalej po 31.08.2020 užíva predmet nájmu (byt), tento už od 01.09.2020 užíva bez právneho dôvodu. Pričom v súlade s čl. V ods. 3 nájomnej zmluvy bol povinný nájomný byt vypratať a odovzdať na užívanie žalobcovi.

26. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP).

27. O trovách odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní súd vzhľadom na to, že potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie úspešnému žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému priznáva v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

28. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP, § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

## Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa ( § 419 CSP ).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne ( § 421 ods. 1 CSP ).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ ( § 422 ods.1 CSP ).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané ( § 424 CSP ).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii ( § 427 ods.1 prvá veta CSP ).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde ( § 427 ods.2 CSP ).

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolaťela musia byť spísané advokátom ( § 429 ods. 1 CSP ).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolaťelom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolaťelom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolaťel v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa( § 429 ods.2 CSP ).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení ( § 431 ods.1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie, v čom spočíva táto vada ( § 431 ods.2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci ( § 432 ods. 1 CSP ).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia ( § 432 ods.2 CSP).