

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 12Co/22/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6221200279  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Katková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2023:6221200279.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Kataríny Katkovej a sudcov JUDr. Amy Odalošovej a JUDr. Vladimíra Šalamúna, v spore žalobcu Mesto Veľký Krtíš, so sídlom Komenského 3, 990 01 Veľký Krtíš, IČO: 00 319 651, proti žalovanej A. B., narodenej XX. XX. XXXX, trvale bytom C. D. X, XXX XX A. B., právne zastúpenej Mgr. Michalom Zálešákom, LL.M, advokátom, so sídlom Heyrovského 14, 841 03 Bratislava, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš č.k. 2C/9/2021-216 z 21. októbra 2021 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Veľký Krtíš č.k. 2C/9/2021-250 z 11. januára 2022, taktó

### rozhodol:

I. Rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš č.k. 2C/9/2021-216 z 21. októbra 2021 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Veľký Krtíš č.k. 2C/9/2021-250 z 11. januára 2022 p o t v r d z u j e.

II. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanej náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Veľký Krtíš (ďalej aj „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“ resp. „prvoinštančný súd“) odvolaním napadnutým rozsudkom zo dňa 21. 10. 2021 v spojení s opravným uznesením zo dňa 11. 01. 2022 uložil žalovanej povinnosť vypratať byt č. 24 na II. poschodí bytového domu súp. č. XXX postavenom na parcele CKN č. XXXX zapísanom na LV č. XXXX, vedenom na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre obec a k. ú. A. B., nachádzajúci sa vo A. B. E. F. C. D. X pozostávajúci z jednej izby, predsiene, kúpeľne, WC, kuchyne a ostatného príslušenstva a vybavenia (ďalej aj „byt“), a to do 15 dní po zabezpečení náhradného ubytovania (I. výrok). O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo (II. výrok).

Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žalobca sa žalobou domáhal vypratania bytu s príslušenstvom bez bytovej náhrady s poukazom na to, že nájom skončil v dňa 30. 09. 2020 s tým, že žalovaná nemá právo na bytovú náhradu. Žalovaná bola písomne vyzvaná na vypratanie bytu, avšak byt naďalej bez právneho dôvodu užíva.

Žalovaná vo vyjadrení k žalobe uviedla, že v byte býva už 6 rokov, byt obýva sama a ako dôchodkyňa má nízky príjem. Mala záujem predĺžiť so žalobcom nájomnú zmluvu z dôvodu, že nemá kam ísť, čo žalobca odmietol. Poukázala na svoj vek, skutočnosť, že žije sama, na nepriaznivú situáciu v súvislosti s pandemiou koronavírusu, ako aj nedostatok voľných bytov vo Veľkom Krtíši, ktoré jej znemožňujú nájsť si náhradné bývanie. Navyše je všeobecne známou skutočnosťou, že bytový dom na Železničnej ulici č. 1 obývajú tie najslabšie a najviac znevýhodnené sociálne vrstvy obyvateľstva. Jedná sa o sociálne vylúčenú rómsku komunitu. Je zriedkavé, ak si obyvateľ tohto domu nájde ubytovanie v inom bytovom či rodinnom dome, a to či už z dôvodu chudoby, nedostatku ponuky na trhu s nehnuteľnosťami či z dôvodu diskriminácie. V prípade, že dôjde k jej vystaňovaniu, stane sa bezdomovkyňou. Taktiež poukázala na

to, že jej vystaňovanie ako sociálne znevýhodnenej osoby ide proti záväzkom, ktoré si kladie žalobca vo svojich strategických dokumentoch a jej vystaňovanie by bolo v rozpore s dobrými mravmi.

Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie preukázané, že žalobca ako vlastník bytu č. 24 v bytovom dome súp. č. XXX, postavenom na parc. C KN č. XXXX a zapísanom na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor, pre k.ú. a obec A. B., uzatvoril so žalovanou dňa 06. 05. 2015 Zmluvu o nájme bytu č. XXXXXXXXXXXX (ďalej aj „nájomná zmluva“ resp. „Zmluva o nájme bytu“). Byt sa nachádza na ulici C. X, A. B., na II. poschodí bytového domu, pozostáva z 1 izby, predsiene, kúpeľne, WC, kuchyne a ostatného príslušenstva a vybavenia. Nájomný pomer bol uzatvorený na dobu určitú do 30. 09. 2015, následne bol predlžovaný (naposledy Dodatkom č. 20 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX do 30. 09. 2020). Žalovaná bola písomne vyzvaná na vypratanie bytu listom žalobcu zo dňa 09. 11. 2020, ktorý jej bol doručený dňa 12. 11. 2020. Žalovaná byt nevypratala.

Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa čl. 20 ods. 1, čl. 21 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, § 3 ods. 1, § 126 ods. 1, § 710 ods. 2, § 712 ods. 1, 3, § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj „OZ“), § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami (ďalej aj „zákon č. 189/1992 Zb.“), § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov.

Súd prvej inštancie mal preukázané, že byt sa nachádza v obytnom dome, ktorého vlastníkom je žalobca a žalovanej v čase rozhodovania súdu prvej inštancie nesvedčil žiaden právny titul, na základe ktorého by byt užívala. Žalovanej v pozícii nájomcu uplynula doba, na ktorú bolo užívanie bytu dohodnuté (naposledy na základe Dodatku č. 20 k nájomnej zmluve) dňom 30. 09. 2020.

V posudzovanej veci došlo k platnému zániku nájmu bytu a žalovanej nevzniklo právo na bytovú náhradu, keďže neboli splnené podmienky stanovené v § 4 zákona č. 189/1992 Zb.. Je teda nesporné, že od 01. 10. 2020 žalovaná byt užíva bez právneho dôvodu.

V predmetnom spore len s odkazom na ustanovenie § 3 ods. 1 OZ prichádza do úvahy možnosť neprimeranú tvrdosť, ktorá môže bezprostredným uskutočnením výkonu práva na vypratanie bytu zmierniť tým, že povinnosť vypratať byt sa podmieni zabezpečením bytovej náhrady (Nález Ústavného súdu SR I. ÚS 13/2000), resp. určením dlhšej než zákonnej lehoty k vyprataniu (zjednocujúce stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu ČR zo dňa 14. 10. 2009, sp. zn. Cpjn 6/2009). Súd prvej inštancie bol toho názoru, že zamietnutie žaloby v tomto prípade neprichádzalo do úvahy, nakoľko táto skutočnosť sama o sebe by neobnovila nájomný vzťah medzi stranami a žalovaná by naďalej byt užívala bez právneho dôvodu.

Je nesporné, že žalovaná v byte býva už od roku 1997 (najprv mal nájomnú zmluvu k bytu uzavretú druh žalovanej, po jeho smrti mala uzavretú nájomnú zmluvu od 06. 05. 2015 žalovaná), a to na základe opakovane predlžovaných nájomných zmlúv na dobu 3 mesiacov, pričom od 01. 10. 2020 žalovaná užíva byt bez právneho dôvodu.

Žalovaná je vo veku 68 rokov, má viacero zdravotných problémov. Žalovaná počas celej doby nájmu platila nájomné riadne a včas. V súčasnej dobe žalovaná žije sama, poberá starobný dôchodok vo výške 163,40 Eur a z úradu práce sociálnych vecí a rodiny je jej doplácaná suma 14,- Eur mesačne. Z výsluchu žalovanej súd prvej inštancie zistil, že táto má tri deti, avšak u týchto nemôže bývať, nakoľko majú nevyhovujúce bytové podmienky. Na týchto skutočnosti súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaná nie je schopná sama si zabezpečiť bývanie.

Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že všetkým nájomcov v bytovom dome súp. č. XXX nachádzajúcom sa na ulici C. D. X A. A. B. skončil nájom bytov uplynutím dohodnutej doby nájmu. Žalobca nepristúpil k opätovnému predlženiu nájomných zmlúv. Je zrejmé, že tak urobil aj z dôvodu zlého technického stavu bytového domu. Samotná žalovaná pri svojom výsluchu potvrdila, že bytový dom je zdevastovaný. Zlý technický stav bytového domu je spôsobený v dôsledku nezodpovedného konania zo strany niektorých nájomcov, pričom súd prvej inštancie bol toho názoru, že od žalobcu nie je spravodlivé žiadať, aby neustále vykonával opravy v bytovom dome, vynakladal finančné prostriedky na bytový dom, keďže prevažná väčšina nájomcov v tomto bytovom dome neuhrádza, resp. neuhrádzala riadne a včas nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytov.

Povinnosťou žalobcu však bolo žalovanú, ako všetkých nájomcov už pri uzatváraní posledného dodatku k nájomnej zmluve (na dobu 3 mesiace) upozorniť na to, že ďalší dodatok s nimi už nebude uzatvorený, a to s odkazom na ustanovenie § 4 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Veľký Krtíš č. 2/2018 o prideľovaní a hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Veľký Krtíš (ďalej len „VZN č. 2/2018“). Keďže si túto povinnosť nesplnil, žalovaná, ako aj ostatní nájomcovi neboli uzročení s tým, že si majú zabezpečiť iné bývanie.

Súd prvej inštancie podotkol, že ustanovenie § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní umožňuje uzatváranie nájomných zmlúv najviac na tri roky (okrem výnimiek). Podľa názoru súdu prvej inštancie uzatváraním nájomných zmlúv na dobu určitú - tri mesiace žalobca neobchádzal chránený nájom bytu s cieľom zjednodušeného ukončenia užívania bytu (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/53/2015), ale robil tak z dôvodu, aby nájomníci platili nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu. Podľa názoru súdu prvej inštancie ustanovenie § 4 ods. 2 VZN č. 2/2018 nie je možné považovať za neplatné.

Súd prvej inštancie uviedol, že sa oboznámil aj s obsahom Upovedomenia o výsledkoch vybavenia podnetu mimovládnej organizácie Európske centrum pre práva Rómov, Verejnou ochrankyňou práv SR zo dňa 06. 05. 2021, ktoré nie je pre súd záväzné, avšak stotožnil sa s tým, že žalobca postupoval v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 OZ, keď so všetkými nájomcami uzatváral zmluvy na dobu určitú (tri mesiace), bez individuálneho posúdenia splnenia podmienok pre nájom bytu u konkrétneho nájomcu aj na dobu dlhšiu ako tri mesiace. Tento rozpor súd prvej inštancie videl aj v prípade hromadného vypratania bytového domu, bez náležitého individuálneho posúdenia splnenia podmienok na pridelenie bytovej náhrady, resp. na pridelenie nájomného bytu v prípade podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca postupoval v predmetnej veci v rozpore so svojimi strategickými dokumentmi (Programový rozpočet mesta na obdobie 2020-2022 a Komunitný plán sociálnych služieb). Žalobca disponuje jednoizbovými bytmi na ulici G. H. I. A. A. B.. Jedná sa o nájomné byty, kde nájomné je vo výške 90,- Eur, poplatky za služby spojené s užívaním bytu sú vo výške 63,56 Eur, elektrina cca 30,- Eur, spolu vo výške 183,56 Eur. Podľa názoru súdu prvej inštancie pokiaľ žalovanej bude poskytnutá pomoc pri vybavení jednorazového príspevku na bývanie a za finančnej pomoci svojich detí bude schopná uhrádzať náklady v nájomnom byte a tiež zložiť zábezpeku v podobe dvojmesačného nájomného vo výške 180,- Eur.

Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie považoval za primerané viazať vypratanie bytu na poskytnutie bytovej náhrady, a to vo forme náhradného ubytovania v zmysle § 712 ods. 3 OZ, preto potom žalobe žalobcu vyhovel a žalovanej uložil povinnosť vypratať byt do 15 dní po zabezpečení náhradného ubytovania.

Súd prvej inštancie podotkol, že návrh na vykonanie dôkazu výsluchom štatutárneho zástupcu žalobcu zamietol, pretože jeho výpoveď by nemala vplyv na rozhodnutie súdu prvej inštancie vo veci.

O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj „CSP“). Žalobca mal vo veci úspech čo sa týka vypratania bytu, žiadal však vypratanie bez poskytnutia bytovej náhrady žalovanej, avšak súd prvej inštancie žalovanej priznal bytovú náhradu a to náhradné ubytovanie, teda možno konštatovať, že každá zo strán sporu mala úspech v polovici, preto súd prvej inštancie rozhodol, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie, konkrétne do časti výroku, ktorým súd prvej inštancie podmienil vypratanie bytu povinnosťou žalobcu zabezpečiť náhradné ubytovanie žalovanej (časť I. výroku), žalobca podal včas odvolanie. Navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a uložil žalovanej povinnosť vypratať byt bez ďalšej bytovej náhrady a odovzdať ho žalobcovi do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozsudku a priznal mu náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Odvolanie odôvodnil odvolacími dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP. Podotkol, že v priebehu konania opakovane poukazoval na pasivitu žalovanej ohľadne riešenia svojej bytovej otázky (napr. žiadosť o pridelenie bytu žalovaná podala až 20. 09. 2021) a na platobnú nedisciplínu žalovanej, pričom predložil súhrnnú prihlášku nezabezpečených pohľadávok zo dňa 19. 06. 2019 (jeho pohľadávka vo výške 933,03 Eur z titulu neuhradeného nájmu a úhrad za služby spojené s nájmom mohla byť uspokojená len v konkurze), s čím sa súd prvej inštancie nevysporiadal a nezohľadnil pri riešení otázky, či z § 3 ods. 1 OZ možno v prejednávanom prípade vyvodiť nárok na náhradné ubytovanie.

Podľa jeho názoru od neho nemožno od neho spravodlivo požadovať zabezpečenie náhradného ubytovania s poukazom na to, že žalovaná má tri deti, ktorým má byť v zmysle § 66, § 67 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj „ZR“ resp. „Zákon o rodine“) uložená povinnosť pre prípad potreby zabezpečiť rodičom primeranú výživu.

Súd prvej inštancie na jednej strane zbavil deti žalovanej zodpovednosti za splnenie vyživovacej povinnosti, pričom uložením bytovej náhrady preniesol ťarchu riešenia bytovej otázky na neho, vrátane ťarchy v podobe nárastu pohľadávky voči žalovanej, nakoľko je z vykonaného dokazovania zrejmé, že výška jej príjmu by nepostačovala na úhradu nájmu určeného za byty v bytovom dome na F. I. A. A. B.. V súvislosti s vytýkaným porušením § 4 ods. 3 VZN č. 2/2018 (informačná povinnosť prenajímateľa o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy) uviedol, že na strane žalovanej jeho postupom

nedošlo k ujme, pretože žalovanej bol z jeho strany poskytnutý dostatočný čas (dlhší ako tri mesiace) na to, aby bola uzročená s tým, že si má zabezpečiť iné bývanie, keďže sa domáhal ochrany svojich vlastníckych práv na príslušnom súde až po uplynutí viac ako troch mesiacov od okamihu, keď neoprávnený zásah do jeho práv zo strany žalovanej začal.

Ďalej podotkol, že žalovanej právo na opakovaný nájom s odkazom na § 5 ods. 4 VZN č. 2/2018 v znení VZN č. 13/2019 ani nevznikol.

V zmysle Zákona o majetku obcí je jeho povinnosťou hospodáriť so svojím majetkom v prospech rozvoja mesta a za tým účelom je povinný svoj majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

Prejavil obavu, že nájomcovia vzhľadom na súdom prvej inštancie nastavenú „ochranu obydli“ prestanú uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu uvedomujúc si, že v prípade súdneho sporu je aj z ich strany dôvodné očakávať podobný prístup súdu, a teda zmiernenie výkonu práva na vypratanie uložením povinnosti zabezpečenia bytovej náhrady bez ohľadu na to, že by si neplnili finančné záväzky z titulu nájomnej zmluvy.

3. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhla rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť.

Podľa jej názoru ustanovenie nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a ňou o dobe nájmu je neplatné z dôvodu obchádzania zákona a rozporu s dobrými mravmi podľa § 39 OZ, keďže nájom bytu bol opakovane predĺžený dodatkom k nájomnej zmluve o dobu ďalších 3 mesiacov, a teda za dobu trvania nájmu k bytu od roku 2015 bolo zrejme uzatvorených minimálne 20 krátkodobých zmlúv na dobu určitú.

Žalobca postupoval vo vzťahu k celému bytovému domu na ulici Železničná 1 bez ohľadu na individuálne okolnosti tých – ktorých nájomníkov (platobnú disciplínu, sociálnu situáciu, zdravotný stav, zdravotné postihnutie, vek atď.). Takýto stav podľa jej názoru je obchádzaním zákona, a to zrejme len z dôvodu, že žalobca sa chcel vyhnúť prísnejšej právnej ochrane nájomníkov, ktorú zákon upravuje pri nájme bytu na dobu neurčitú. Aj tento postup žalobcu mu umožnil zo dňa na deň rozhodnúť o nepredĺžení nájomných zmlúv nájomcom v bytovom dome a bez zohľadnenia ich individuálnej situácie začať s ich vysťahovaním počas druhej vlny pandémie koronavírusu.

Taktiež nebola informovaná v lehote 3 mesiacov pred dohodnutým termínom skončenia nájmu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu posledného dodatku k zmluve.

Napriek uvedenému akceptovala výrok rozsudku súdu prvej inštancie, aj keď sa nestotožnila s odôvodnením, pokiaľ ide o posúdenie týchto otázok, ktoré odôvodňovali zamietnutie žaloby.

To, že žalobca bez predchádzajúceho upozornenia sa rozhodol nepredĺžiť nájomné zmluvy všetkým osobám obývajúcim bytový dom, postupujúc tak v rozpore s vlastným VZN, nemôže byť kvalifikované ako nedostatočná miera starostlivosti a opatrnosti na jej strane.

Zo strany žalobcu došlo k zneužitiu vlastníckeho práva na ujmu práv osôb žijúcich v bytovom dome na ulici C. X, pretože sa im bez ohľadu na ich individuálne okolnosti predlžoval nájom na krátku dobu, pričom následne sa im opäť bez ohľadu na ich individuálne okolnosti a bez odôvodnenia nepredĺžili nájomné zmluvy v rozpore s vlastnou legislatívou žalobcu.. V prípade, ak mal žalobca vedomosť o potrebe opráv na bytovom dome, tak mal ako stavebný úrad konať, čo však neurobil.

Žalobca neuviedol, že došlo k hromadnému vysťahovaniu rómskej komunity, ktorej určil 15-dňovú lehotu na vypratanie bytov, a to v čase vrcholiacej druhej vlny pandémie koronavírusu, čo nie je v súlade s dobrými mravmi.

Zdôraznila, že je osobou vyššieho veku, ktorej schopnosť sama si zaobstaráť náhradné bývanie je limitovaná. Práve z uvedeného dôvodu za ňu žiadosť o pridelenie bytu vyplnili iné osoby, pričom ona žiadosť len podpísala. Jej rodina v dôsledku vlastných obmedzených možností ju nemá kde ubytovať. Aj vzhľadom na celkovú nepriaznivú situáciu rodín obývajúcich bytový dom si žalobca musel byť vedomý, že si osoby len s ťažkosťami budú vedieť nájsť náhradné bývanie. Napriek tomu im neposkytol žiadnu pomoc či poradenstvo, a to ani jej vo veku 68 rokov s viacerými zdravotnými problémami. Nezaujímal sa, v akej je situácii a či má kam ísť. Konal tak v rozpore napr. s Medzinárodným paktom OSN o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, s judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva, Stratégiou rovnosti, inklúzie a participácie Rómov do roku 2030 ako aj s vlastnými strategickými dokumentmi. Nie je pritom pravdou, že by súd prvej inštancie neuviedol, v čom videl rozpor konania žalobcu s vlastnými strategickými dokumentmi.

Podotkla, že uspokojenie pohľadávky žalobcu voči nej v konkurze nie je nezákonné a právny poriadok SR jej takýto postup (t.j. oddĺženie) umožňuje. Voči tomuto postupu navyše žalobca nijakým spôsobom nenamietal a ďalej pristupoval k predlžovaniu nájomnej zmluvy s ňou. V čase nepredĺženia nájmu resp. zaslania výzvy na vypratanie bytu bol jej celkový dlh v sume 94,77 Eur.

V jej prípade sa jedná o priznanie náhradného ubytovania súdom a nie o postup v zmysle VZN, teda o pridelenie bytu na základe rozhodnutia primátora mesta Veľký Krtíš.

Žalobca sa rozhodol nepredĺžiť nájomné zmluvy všetkým nájomníkom bytového domu na ulici C. X A. A. B. bez akéhokoľvek rozdielu (vrátane toho, či mali alebo nemali dlh na nájomnom).

4. Žalobca vo vyjadrení v vyjadrení žalovanej uviedol, že trvá na podanom odvolaní. Podľa jeho názoru nemožno od neho spravodlivo požadovať zabezpečenie súdom určeného náhradného ubytovania.

Je nepochybné, že absencia zmluvnej úpravy vo forme dodatku týkajúca sa jednak úpravy práva nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme a jednak informačnej povinnosti o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy v lehote 3 mesiacov pred skončením dohodnutej doby nájmu je menej závažné ako uzatvorenie novej nájomnej zmluvy bez toho, aby boli splnené obligatórne podmienky upravené vo VZN. Mal za to, že informačná povinnosť pri zmluvách uzatváraných na 3 mesiace stráca svoj význam, nakoľko nájomca je už pri podpise zmluvy s dobou nájmu v trvaní troch mesiacov a dobou jej ukončenia uzrozumený.

5. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu zdôraznila, že žalobca pristúpil k vystaňovaniu celej rómskej komunity v bytovom dome, pričom dôvodom nepredĺženia nájomných zmlúv nebolo, že nájomcovia nepožiadali žalobcu o predĺženie nájomných zmlúv. Žalobca nájomníkom explicitne oznámil, že im nájomné zmluvy predĺžené nebudú.

6. V dôsledku odvolania krajský súd, ako súd odvolací (podľa § 34 CSP), vec preskúmal v medziach daných ustanovením § 379 a 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1, 2 CSP a contrario a rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

7. Podľa ustanovenia § 387 ods. 1, 2 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

8. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že súd prvej inštancie v prejednávanej veci zistil skutkový stav v dostatočnom rozsahu, na základe toho dospel ku správnym skutkovým zisteniam a tieto aj správne právne posúdil. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Súd prvej inštancie neporušil právo strán na spravodlivý proces, pretože v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť. Naopak, prvoinštančný súd ich náležitým spôsobom posúdil súhrnne v celom rozsahu a aj ich náležite vyhodnotil (rešpektujúc zásady formálnej logiky).

9. Súd prvej inštancie je vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení napadnutého rozsudku koherentný, jeho rozhodnutie je konzistentné. Rozsudok okresného súdu je presvedčivý, premisy zvolené v rozsudku, rovnako ako aj závery, ku ktorým dospel, sú racionálne a aj spravodlivé. Odvolací súd konštatuje, že odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku je dostatočne vyčerpávajúce a zodpovedá kritériám uvedeným v ustanovení § 220 ods. 2 CSP. Odvolací súd na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku preto poukazuje len na určité najzásadnejšie aspekty, ktorými reaguje na argumenty žalobcu v odvolaní.

10. V súvislosti s odvolacími argumentmi žalobcu odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že žalobca v odvolacom konaní neuviedol žiadne nové skutočnosti alebo dôkazy, ktoré objektívne nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie a ktoré by spĺňali procesné podmienky uvedené v ustanovení § 366 CSP na to, aby mohli byť relevantným odvolacím dôvodom.

11. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že žalovaná užíva byt, ktorý patrí do vlastníctva žalobcu, od 01. 10. 2020 bez právneho titulu, keďže žalobca uzatvoril so žalovanou dňa 06. 05. 2015 Zmluvu o nájme bytu, pričom nájom bol uzatvorený na dobu určitú do 30. 09. 2015 a následne bola doba nájmu opakovane zmenená na základe dodatkov k nájomnej zmluve. Na základe Dodatku č. 20 k nájomnej zmluve nájom skončil uplynutím doby, a to dňa 30. 09. 2020.

12. Žalobca vyzval žalovanú listom zo dňa 09. 11. 2020 na vypratanie bytu, avšak bezvýsledne. Z uvedeného dôvodu žalobca v súlade s ustanovením § 126 ods. 1 OZ podal reinvindikačnú žalobu na vypratanie bytu, ktorý žalovaná neoprávnene užíva, a tak ho zbavuje možnosti vykonávať jej vlastnícke právo v zmysle ustanovenia § 123 OZ.

13. Z ustanovenia § 710 ods. 2 OZ vyplýva, že ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 OZ o prolongácii nie je možné aplikovať v prípade nájmu bytu. Z platného znenia ustanovenia § 710 ods. 2 OZ totiž vyplýva: „Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.“

14. Súd prvej inštancie správne uviedol, že pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu s tým, že osobitný zákon (zákon č. 189/1992 Zb.) môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu. V danom prípade sa nejedná o prípad taxatívne vymenovaný v ustanovení § 4 zákona č. 189/1992 Zb..

15. Odvolací súd konštatuje, že vypratanie po zaistení bytovej náhrady nemusí byť dané iba výslovnou právnou úpravou, ale (okrem analogickej aplikácie pozitívnej úpravy) môže vyplývať i zo situácie, keď žalovanému síce bytová náhrada ani priamo ani analogicky nesvedčí, ale i napriek tomu žalobe o vypratanie bytu je možné vyhovieť.

16. Neprimeraná tvrdosť, ktorá by mohla vzniknúť bezprostrednou realizáciou práva na vypratanie nehnuteľnosti, možno zmieriť iba postupom podľa § 3 ods. 1 OZ, a teda súd s prihliadnutím na okolnosti tej – ktorej veci zoberie do úvahy osobitné okolnosti a rozhodne o bytovej náhrade aj za použitia ustanovenia § 3 ods. 1 OZ.

17. Odvolací súd zdôrazňuje, že výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (contra bonos mores). Dobrými mravmi sa rozumie súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť, vystihujú podstatné historické tendencie, sú presadzované rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných. Výkon práv musí byť v súlade so základnými a všeobecne rešpektovanými zásadami mravného poriadku demokratickej spoločnosti (so zásadou slušnosti, poctivosti, čestnosti, vzájomnou úctou, toleranciou, dôverou atď.).

18. Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ patrí k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou, t.j. k právnym normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého, dopredu obmedzeného okruhu okolností. Pri posudzovaní, či konanie účastníka občianskoprávného vzťahu je v súlade či v rozpore s dobrými mravmi, zákon výslovne neurčuje z akých hľadísk má súd vychádzať. Rozhodnutie o tom, či sú splnené podmienky pre použitie ustanovenia § 3 ods. 1 OZ, je vždy potrebné urobiť po starostlivej úvahe, v rámci ktorej musia byť zvážené všetky rozhodujúce okolnosti.

19. V judikáte publikovanom pod R 39/1986 bola vyslovená zásada, že záver o výnimočnom vyhovení žalobe o vypratanie bytu za výnimočného predpokladu priznania náhrady za byt musí byť odôvodnený jednak závažnými dôvodmi na strane toho, má byt vypratať (napr. jeho rodinnými a sociálnymi pomermi, dĺžkou užívania bytu a pod.), tak na strane toho, kto sa vypratania bytu domáha, teda doložením, že na ňom možno spravodlivo požadovať, aby sa ochrana jeho práva takto podmienila a odložila.

20. V posudzovanej veci súd prvej inštancie správne pri rozhodovaní o bytovej náhrade aplikoval ustanovenie § 3 ods. 1 OZ, pričom výkon práva žalobcu v rozpore s dobrými mravmi odôvodnil závažnými okolnosťami na strane žalovanej, ktorá má byt vypratať, a to jej rodinnými pomermi, sociálnymi pomermi, majetkovými pomermi, zdravotným stavom žalovanej, vekom žalovanej, dĺžkou užívania bytu a nemožnosťou zabezpečenia bývania zo strany žalovanej ani za pomoci jej rodinných príslušníkov.

21. Zároveň súd prvej inštancie zohľadnil i to, že žalobca zo žiadnym nájomníkom bývajúcim v bytovom dome vo A. B. E. F. C. D. X neuzavrel nájomnú zmluvu, a to za účelom dosiahnuť vypratanie bytov všetkými nájomníkmi v bytovom dome od 01. 10. 2020.

22. Súd prvej inštancie ďalej zistil, že žalobca je vlastníkom i iných bytov vo Veľkom Krtíši a že ja ňom možno spravodlivo požadovať, aby sa ochrana jeho práva (vlastníckeho práva) podmienila zabezpečením bytovej náhrady žalovanej. Odvolací súd podotýka, že v zmysle ustanovenia § 712 ods. 3 OZ náhradným ubytovaním je byť s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

23. V súvislosti s odvolacími námietkami žalobcu odvolací súd považuje za potrebné dodať, že predmetom konania je vypratanie bytu a nie nárok žalobcu na zaplatenie peňažného plnenia z titulu nájomného, eventuálne z titulu bezdôvodného obohatenia. Skutočnosť, že žalovanej vznikol dlh na nájomnom (ktorý žalobca prihlásil v zmysle zákona č.7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších právnych predpisov), je právne irelevantný vo vzťahu k predmetu sporu, pretože došlo k zániku nájomu bytu z dôvodu uplynutia času, na ktorý bol nájom bytu dohodnutý.

24. Odvolací súd zdôrazňuje, že žalovaná v konaní preukázala, že žije na hranici chudoby, je v krízovej finančnej situácii, pričom základnou úlohou žalobcu pri výkone samosprávy (§ 1 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov) je nielen starostlivosť o rozvoj jeho územia, ale hlavne o potreby jeho obyvateľov (vrátane potreby žalovanej v súvislosti s bývaním).

25. Pretože súd prvej inštancie správne v súlade s ustanovením § 3 ods. 1 OZ uložil žalovanej povinnosť vypratať byt až po zabezpečení náhradného ubytovania žalobcom, keď zobral do úvahy osobitné okolnosti na strane žalovanej aj na strane žalobcu, ktorý je povinný zabezpečiť všestranný rozvoj starostlivosti o obyvateľov mesta Veľký Krtíš (vrátane práva na bývanie), preto odvolaciemu súdu neostala iná možnosť ako rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť vrátane závislého výroku o trovách konania (II. výrok), pri ktorom súd prvej inštancie správne aplikoval ustanovenie § 255 ods. 2 CSP podľa pomeru úspechu obidvoch strán.

26. Pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania vychádzal odvolací súd z ust. § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP, z ktorého vyplýva: „O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.“

Odvolací súd aplikoval zásadu zodpovednosti za výsledok (zásadu úspechu) vyplývajúcu z ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, t.j. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V predmetnom prípade bola v tomto odvolacom konaní plne úspešná žalovaná, preto jej vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

27. V zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

28. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0.

#### **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 (§ 420 CSP).

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 ktorej riešení 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 v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 CSP 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).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

V dovolaní 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 toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ 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).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.

Podľa ustanovenia § 447 CSP dovolací súd odmietne dovolanie, ak a) bolo podané oneskorene, b) bolo podané neoprávnenou osobou, c) smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je dovolanie prípustné, d) nemá náležitosti podľa § 428, e) neboli splnené podmienky podľa § 429 alebo f) nie je odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi alebo ak dovolacie dôvody nie sú vymedzené spôsobom uvedeným v § 431 až 435.

Odvolací súd poučuje strany v zmysle ustanovenia § 160 CSP o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou a o možnosti požiadať Centrum právnej pomoci o predbežné poskytnutie právnej pomoci v zmysle § 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z. o poskytnutí právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi a o zmene a doplnení ďalších zákonov.