

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 15Co/38/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6721202966  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Gallo  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6721202966.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jaroslava Galla a členov senátu JUDr. Jaroslava Mikulaja a JUDr. Klaudie Koskovej, v spore žalobcu Mesto Hriňová, Partizánska 1612, 962 05 Hriňová, IČO: 00319961, zastúpený JUDr. Jana Sivoková, advokátka, so sídlom Partizánska cesta 1465, 962 05 Hriňová, proti žalovanej E. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom M. XXX, XXX XX B., štátna občianka SR, o vypratanie bytu, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Zvolen sp. zn. 10C/32/2021-52 zo dňa 12.01.2022, takto

### rozhodol:

- I. Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd ako súd prvej inštancie o žalobe na vypratanie nehnuteľnosti rozhodol takto:

„I. Žalovaná je **p o v i n n á** vypratať byt č.X na X.poschodí bytového domu súp.č.XXX, vchod č.X, nachádzajúci sa v k.ú. B., vedený na Okresnom úrade Detva, katastrálny odbor, zapísaný na LV č.XXXX a odovzdať ho žalobcovi do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi sa **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100 %.“

2. Okresný súd právne odôvodnil rozhodnutie s poukazom na ustanovenia Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov) upravujúce nájom bytu a bytové náhrady, ako aj ust. § 4 zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. Skutkovo svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca ako výlučný vlastník predmetného bytu v pozícii prenajímateľa a žalovaná v pozícii nájomcu, uzavreli zmluvu o nájme mestského bytu zo dňa 31.12.2018 na základe ktorej žalovaná užívala na účely bývania dvojizbový byt č. X na Y. poschodí, vchod č. X v bytovom dome súp. č. XX. Nájom bol pôvodne uzavretý na dobu určitú od 01.01. do 31.12.2019 s tým, že Dodatkom č. 1 zo dňa 11.12.2019 s účinnosťou od 01.01.2020 bol nájom predĺžený do 30.06.2020. Nájomný vzťah tak skončil k predmetnému dátumu. Nakoľko žalovaná v konaní nijakým spôsobom nepreukázala, že by po termíne 30.06.2020 užívala byt na základe právneho titulu, okresný súd dospel k záveru, že žalovaná užíva bez právneho dôvodu, teda neoprávnene, tento odmieta vypratať v prospech žalobcu ako vlastníka, ktorý v dôsledku toho nemôže realizovať svoje vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti. Nárok žalobcu na vypratanie bytu považoval za dôvodný a žalobe vyhovel. O trovách konania rozhodol vzhľadom na úspech žalobcu podľa § 255 ods. 1 CSP (zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok).

3. Proti rozsudku okresného súdu podala odvolanie žalovaná. Uviedla, že v tomto byte býva už 31 rokov. Byt jej bol pridelený od Mestského výboru Hriňová. Počas 25 rokov nemusela nikdy podpisovať žiadne zmluvy na bývanie, zmluvy bola povinná podpisovať iba keď nastali dlhy. V byte býva s deťmi, ktoré

dovršili plnoletosť, ale ešte stále navštevujú školu. Jej mesačný príjem bol 115,- Eur a pre zdravotný stav prišla o prácu, pričom na Mestskom úrade v Hriňovej oznámila svoju zlú finančnú situáciu, ako aj skutočnosť o vybavovaní si invalidného dôchodku. Uviedla, že pokiaľ bude mať príjem, bude riadne platiť aj za byt. Na súde nemala žiadny doklad, ktorý sa týka bytu, preto sa nevedela nijako obhájiť. Keďže na nový byt nemá peniaze a ani nikoho, kto by jej poskytol strechu nad hlavou, požiadala o možnosť splatiť dlhy a dať šancu deťom riadne doštudovať. K odvolaniu pripojila rozhodnutie o pridelení bytu zo dňa 04.11.1991.

4. Žalobca vo vyjadrení sa k odvolaniu žalovanej uviedol, že tvrdenie žalovanej o tom, že v predmetnom byte býva 31 rokov je síce pravdivé, ale právne irelevantné. Predmetný byt bol žalovanej prvýkrát pridelený bývalým Mestským úradom v Hriňovej na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 04.11.1991 avšak tento nájomný vzťah bol zo strany žalobcu ukončený výpoveďou nájmu bytu zo dňa 20.10.2005 z dôvodu neplatenia nájomného (§ 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka), pričom došlo ku skončeniu nájmu uplynutím výpovednej lehoty, t.j. 31.01.2006. Od tejto doby užívala žalovaná predmetný byt bez platnej nájomnej zmluvy, za užívanie bytu vôbec neplatila, pričom žalobca nepristúpil k vyprataniu bytu najmä s ohľadom na maloleté deti žalovanej. Žalobca ako prenajímateľ uzatvoril so žalovanou ako nájomkyňou zmluvu o nájme mestského bytu zo dňa 31.12.2018, čím jej dal možnosť zabezpečiť si riadne bývanie, avšak nájom bol dohodnutý na dobu určitú, keďže žalobca mal vedomosť o platobnej nedisciplinovanosti žalovanej. Počas platnosti tejto nájomnej zmluvy žalovaná nezaplatila nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vôbec, preto žalobca ako prenajímateľ nepredĺžil žalovanej dobu nájmu a trvá na vyprataní a odovzdaní bytu. Žalobca poprel aj tvrdenia žalobkyne o vybavovaní si invalidného dôchodku, pretože má vedomosť o tom, že žalovanej bol priznaný čiastočný invalidný dôchodok už v roku 2020 a poberá tiež vdovský dôchodok. Tvrdeniu, že žalovaná si bude slušne platiť nájomné a pospláca svoje dlžné sumy sa nedá veriť, keďže žalovaná je notorickou neplatičkou už od roku 2003. Na základe uvedených skutočností navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť ako vecne správny. K svojmu vyjadreniu priložil výpoveď z nájmu bytu zo dňa 20.10.2005, oznámenie o platobnej disciplíne nájomcu mestských bytov zo dňa 11.01.2008.

5. Žalovaná počas odvolacieho konania preukazovala súdu poberanie invalidného a vdovského dôchodku v úhrnnej výške 185,70 Eur, ako aj svoju nemajetnosť. K vyjadreniu žalobcu uviedla, že s ním nesúhlasí, pretože dlhy sa snažila vždy platiť a nedoplatok sumu 69 000,- Sk mala pred 30 rokmi, keď jej zomrel manžel a zostala sama s deťmi a tehotná. Túto sumu dávno splatila a ešte o vyše 20 000,- Sk preplatila. Aj počas výkonu verejnoprospešných prác a počas poberania dávok v hmotnej núdzi podpísala listinu s tým, aby výbor preberal jej dávky, a aby do výplaty boli zarátané aj výdavky na byt. Uviedla, že tieto skutočnosti môže zdokladovať. Priložila vyhlásenie správcu Stavebné bytové družstvo Hriňová v zmysle § 5 ods. 2 zák. č. 367/2004 Z.z. zo dňa 18.09.2015 z ktorého vyplýva, že žalovaná ako nájomkyňa nemá žiaden nedoplatok na zálohových platbách nájomného a ani úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru vrátane tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Nedoplatok bol uhradený dňa 18.09.2015.

6. Krajský súd v Banskej Bystrici ako odvolací súd viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP), viazaný odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1, 2 CSP) prejednal odvolanie žalovanej bez nariadenia pojednávania (a contrario § 385 ods. 1 CSP) a rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správne podľa § 387 ods. 1, 2 CSP.

7. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2, 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 sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto sa obmedzuje len na skonštatovanie jeho správnosti, s doplnením ďalších dôvodov na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia.

9. Okresný súd odvolaním napadnutým rozsudkom uložil povinnosť žalovanej vypratať byt patriaci žalobcovi nachádzajúci sa v katastrálnom území B., a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, bez bytovej náhrady.

10. Okresný súd správne poukázal na ust. § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého 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. Osobitným zákonom je zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a nebytovými náhradami, pričom podľa § 4 tohto zákona, pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu okrem prípadu, ak 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.

11. Pre daný spor je rozhodujúce, že nájom bytu bol dohodnutý na určitý čas a vznikol na základe zmluvy o nájme mestského bytu zo dňa 31.12.2018, kedy nájom bol pôvodne uzavretý na dobu určitú od 01.01. do 31.12.2019 a Dodatkom č. 1 zo dňa 11.12.2019 s účinnosťou od 01.01.2020 bol nájom predĺžený do 30.06.2020. V tomto konkrétnom prípade nejde o nájom na dobu neurčitú, aj keď žalovaná v uvedenom byte býva dlhšie obdobie, a to od roku 1991, pretože žalovanej bola daná výpoveď nájmu bytu dňa 20.10.2005 v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka s trojmesačnou výpovednou lehotou z dôvodu, že žalovaná ako nájomca mala nedoplatok na nájomnom, ktorý ku dňu 19.10.2005 predstavoval 36 623,- Sk.

12. Podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

13. Z citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka jednoznačne vyplýva, že pokiaľ nájom bytu je dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času. K predĺženiu tohto nájmu môže dôjsť len dohodou a znovu len na určitý čas.

14. Pokiaľ žalovaná bývala v uvedenom byte a vedela, že má nájom bytu dohodnutý na dobu určitú, musela si byť vedomá toho, že tento nájom je dohodnutý na určitý čas, ku konkrétnemu dátumu skončí, a že zo strany prenajímateľa nemusí dôjsť k uzavretiu dohody ohľadne ďalšieho určitého času. V tejto súvislosti nemožno prihliadnuť ani na obranu žalovanej ohľadne jej nepriaznivej finančnej situácie, zdravotný stav, či bývanie s plnoletými deťmi. Uvedené skutočnosti totiž nemajú vplyv na zánik nájmu a ani nie sú dôvodom pre predĺženie nájmu. Niektoré osobitné okolnosti by mohli mať vplyv len na posúdenie práva ohľadne bytovej náhrady za aplikácie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka v rámci skúmania, či výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov zasahuje do práv a oprávnených záujmov iných, a či je v rozpore s dobrými mravmi. Avšak aj aplikácia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka má byť až poslednou možnosťou ako v úplne mimoriadnych prípadoch odstrániť prílišnú tvrdosť zákona v situácii, kedy by absencia práva na bytovú náhradu sa javila krajne nespravodlivou. V tomto prípade však mimoriadne okolnosti neexistujú.

15. Okresný súd vzhľadom na skutočnosť, že nájom bytu bol dohodnutý na určitý čas a zanikol uplynutím tohto času, správne rozhodol o uložení povinnosti žalovanej vypratať predmetný byt bez nároku na bytovú náhradu, pričom prihliadol na ochranu vlastníckeho práva žalobcu. Krajský súd v Banskej Bystrici z uvedených dôvodov potvrdil rozsudok okresného súdu ako vecne správny, a to aj v závislom výroku o náhrade trov konania vzhľadom na procesný úspech žalobcu.

16. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP (ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie) v nadväznosti na § 255 ods. 1 CSP (súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci) a nakoľko v odvolacom konaní žalovaná úspešná nebola, odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v spore úspešnej strane - žalobcovi, v plnom rozsahu.

17. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu 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) (§ 421 ods. 2 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).

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

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 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 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).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
  - b) kto ho robí,
  - c) ktorej veci sa týka,
  - d) čo sa ním sleduje a
  - e) podpis.
- (§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

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

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku 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.