

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 27C/40/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6421203508  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Štefan Juhás  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2022:6421203508.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom v konaní pred sudcom JUDr. Štefanom Juhásom vo veci žalobcu: obec Svätý Anton, Svätý Anton č. 34, IČO: 00 320 471, zast.: JUDr. Ľubomír Ivan, advokát so sídlom vo Zvolene, Námestie SNP 41, proti žalovanému: E. R., nar. XX. X. XXXX, trvalý pobyt R. C. Č.. XXX, zast.: Mgr. Michal Gubric, advokát so sídlom v Banskej Štiavnici, Dolná 861/18, o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý vypratať nehnuteľnosť vedenú Okresným úradom L. Š., katastrálny odbor, nachádzajúcu sa v katastrálnom území R. C., obec R. C., okres Ž. X. P., a to byt č. X na X. poschodí bytového domu C súp. č. XXX, postaveného na pozemku parcela registra „C“ č. XXX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m<sup>2</sup>, zapísaný v liste vlastníctva č. X, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi p r i z n á v a nárok náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou, doručenu Okresnému súdu Žiar nad Hronom (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd“) 20. 11. 2021, domáhal uloženia povinnosti žalovanému vypratať byt č. X bližšie identifikovaný v žalobnom návrhu z dôvodu, že ho žalovaný doposiaľ žalobcovi neodovzdal napriek tomu, že nájomný vzťah zanikol 30. 6. 2021, kedy uplynula doba nájmu dohodnuté v zmluve o nájme bytu č. XX/XXXX/C, ktorú žalobca uzavrel so žalovaným 22. 6. 2020 (ďalej len „nájomná zmluva“) a nedošlo k jej predĺženiu. Žalobca je vlastníkom bytu č. X vrátane jeho súčastí a príslušenstva, ktorý prenajal žalovanému na základe nájomnej zmluvy na dohodnutú dobu nájmu od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2021. K jej predĺženiu nedošlo v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva žalobcu. Žalovaný si je tejto skutočnosti vedomý, napriek opakovaným upozorneniam doposiaľ predmetný byt nevypratal a naďalej ho protiprávne užíva, čím neumožnil žalobcovi poskytnúť ho ďalším záujemcom (ktorý už bol prisľúbený, keďže žalobca nevedel, že žalovaný byt nevyprace). Na predĺženie doby nájmu žalovanému nevznikol žiaden nárok. Vypratania bytu č. X sa žalobca domáha už od 12. 7. 2021, kedy podal návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorý však bol zamietnutý s odôvodnením, že je potrebné o nároku žalobcu rozhodnúť v riadnom konaní.

2. Žalobca predložil ako prílohu žaloby výpis z listu vlastníctva č. X, k. ú. R. C., zmluvu o nájme, výpočtové listy č. X/XXXX a X/XXXX na výpočet výšky nájmu za byt č. X, výpis zo záverov zasadnutia obecného zastupiteľstva žalobcu z 25. 5. 2021, uznesenie okresného súdu 10. 8. 2021, sp. zn. 23C/21/2021 a Krajského súdu v Banskej Bystrici z 21. 10. 2021 sp. zn. 17Co/57/2021.

3. Dňa 8. 12. 2021 bolo súdu doručene vyjadrenie žalovaného k žalobe, v ktorom poukázal na absenciu skutkových tvrdení o tom, že nájom zanikol a ku ktorému dňu. Žalobca sa podľa žalovaného nevysporiadal so zmluvne zakotveným právom žalovaného na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme

bytu, ktoré je v nájomnej zmluve zakotvené na dvoch miestach (čl. III ods. 2 a čl. VII ods. 2 nájomnej zmluvy). Žalovaný sa domnieva, že mu právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vzniklo a žalobca nepreukázal opak. Žalovaný dodržal podmienky uvedené v nájomnej zmluve, nenaplnil podmienky skončenia nájmu podľa § 711 z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), spĺňa podmienky pridelenia bytu podľa z. č. XXX/XXXXX Z. z. K podmienkam uvedených vo všeobecne záväznom nariadení žalobcu č. XX/XXXX bolo zrušené všeobecne záväzným nariadením č. XX/XXXX a nenachádza sa na voľne dostupnom mieste. Žalobca podľa žalovaného nepreukázal splnenie podmienky zakotvenej v čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy, podľa ktorej ho bol žalobca povinný min. tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu informovať o možnosti opakovaného nájmu bytu. Nesplnením si tejto povinnosti žalovanému odňal právo na uplatnenie si svojho zmluvného práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Konanie žalobcu má podľa žalovaného preukazovať vedomý postup za účelom čo najskoršieho ukončenia nájomného vzťahu so žalovaným a jeho vypratanie bez legitímneho dôvodu. Konania žalobcu považuje žalovaný aj v rozpore dobrými mravmi. Na obecnom zastupiteľstve žalobcu podľa žalovaného nedošlo k prerokovaniu práva žalovaného na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a vychádza z toho, že predĺženie existujúcej nájomnej zmluvy a uzatvorenie novej nájomnej zmluvy sú dva odlišné právne inštitúty. Žalovaný má ku dňu spisovania vyjadrenia k žalobe splnené všetky povinnosti voči žalobcovi.

4. Žalovaný predložil spolu s vyjadrením všeobecne záväzné nariadenie žalobcu č. XX/XXXX, oznámenie o použítie platby z 16. 11. 2021.

5. Na vyjadrenie žalovaného reagoval žalobca, ktorý vo vyjadrení z 27. 12. 2021 poukázal na niektoré podstatné skutočnosti, ktoré žalovaný, užívajúci byt č. 7 bez právneho vzťahu k nemu, opomenul uviesť. Žalobca je jednotku územnej samosprávy, ktorá rozhoduje o predĺžení nájomného vzťahu prostredníctvom obecného zastupiteľstva, ktoré neschválilo predĺženie nájomnej zmluvy. Keďže nedošlo k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy, ani k uzatvoreniu dodatku k pôvodnej nájomnej zmluve, žalovaný podľa žalobcu užíva byt č. X bez právneho dôvodu. Bez súhlasu obecného zastupiteľstva nie je možné predĺženie doby trvania nájmu a je nepodstatné, či by k predĺženiu došlo uzavretím novej nájomnej zmluvy alebo formou dodatku k pôvodnej nájomnej zmluve. Podstatná je vôľa obecného zastupiteľstva, ktorá je jasná určitá a zrozumiteľná. Žalobca nesúhlasí s tvrdením žalovaného o porušení povinnosti podľa čl. III ods. 3 nájomnej zmluvy. Žalobca už 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu vedel, že vzhľadom na dôvody na strane žalovaného, tomuto nedá možnosť uzatvoriť opakovane nájomnú zmluvu, preto žalobca na danie možnosti nemal ani dôvod. Podľa názoru žalobcu notifikačná povinnosť vo vzťahu k žalovanému by bola iba v prípade vzniku práva nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, čo sa však v tomto prípade nestalo. Žalobca potvrdil, že v čase vyjadrenia žalovaného k žalobe mal splatené všetky záväzky, pokiaľ ide o odplatu za užívanie bytu, žalovaný v súčasnosti nehradí nájomné, ale bezdôvodné obohatenie za užívanie bytu č. 7. V minulosti však bol žalovaný 3x upomínaný z dôvodu dlžného nájomného, pretože nezaplatil včas nájomné za mesiace 1/2021 - 6/2021. V čase rozhodovania obecného zastupiteľstva dlhoval nájomné za dva mesiace a nedoplatok z vyúčtovania za vodu pre II. polrok.

6. Žalobcovi bola okrem toho doručená 21. 4. 2021 sťažnosť obyvateľov bytovky, v ktorej sa nachádza aj byt č. X, ktorí sa sťažovali na rodinu žalovaného, že cez deň, aj v noci ruší susedov nadmerným hlukom, nepodieľa sa na upratovaní spoločných priestorov, pľuvancami znečisťuje okolie a auto parkuje na miestach, ktoré na to nie sú určené a fajčí priamo v byte, čím sa cigaretový dym šíri aj do ďalších bytov. Na základe sťažnosti sa konalo 20. 5. 2021 zasadnutie sociálnej komisie obecného zastupiteľstva žalobcu, kde bolo konštatované, že nájomné za mesiac 9/2020 - 12/2020 bolo uhradené 10. 10. 2020 a komisia odporúčala schváliť nepredĺženie nájomnej zmluvy. Žalovaný teda nedodržiaval zmluvné podmienky a práve žalovaný koná v rozpore s dobrými mravmi.

7. Žalobca k svojmu vyjadreniu predložil sťažnosť na rodinu žalovaného z 19. 4. 2021 podpísanú obyvateľmi bytovky, zápisnicu o prešetrení sťažnosti, zápisnicu zo zasadnutia sociálnej komisie z 20. 5. 2021, ukončenie nájomnej zmluvy z 30. 4. 2021, pokus o zmier pred podaním žaloby z 10. 2. 2021, 10. 4. 2021 a 26. 5. 2021. Dodatočne žalobca doručil súdu všeobecne záväzné nariadenie č. XX/XXXX.

8. Žalovaný reagoval vyjadrením, doručeným súdu 10. 1. 2022. V ňom hodnotil postup žalobcu, ktorý pri svojom poslednom vyjadrení predkladal ďalšie listiny, vrátane tých, na ktorých predloženie vyzýval sám žalovaný. Predložené listiny mal žalobca k dispozícii už pred podaním žaloby, a preto ich mohol

podľa žalovaného predložiť už skôr. Žalovaný poukazuje na nejasnosť nezrozumiteľnosť a neurčitosť uznesenia obecného zastupiteľstva, ktoré schválilo nepredĺženie nájomnej zmluvy. Žalovaný potvrdil, že mal dlh na nájomnom, pretože sa nachádzal v akútnej finančnej núdzi, avšak táto pominula, žalovaný riadne pracuje a vyrovnal všetky záväzky voči žalobcovi. Žalobca mal možnosť uplatniť výpoveď voči žalovanému, čo však neurobil, žalovanému však nie je zrejmé, prečo tak neurobil, až následne preukazuje rôzne dôvody, pre ktoré by právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy nemalo vzniknúť. Žalobca adresoval žalovanému listinu, ktorú predložil vo svojom vyjadrení označenú ako ukončenie nájomnej zmluvy z 30. 4. 2021, v ktorom žalovaného požiadal o vypratanie bytu, čo bolo urobené až po uplynutí trojmesačnej lehoty pred dohodnutým termínom ukončenia nájomnej zmluvy. Žalovaný zastáva názor, že splnenie si notifikačnej povinnosti žalobcu podľa čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy by nebránilo ukončeniu nájomnej zmluvy, ak by k nemu existoval dôvod a notifikácia žalovaného o zániku tohto práva s odôvodnením. K sťažnosti obyvateľov bytovky žalovaný uviedol, že jeho konanie nedosahovalo intenzitu a nespĺňalo požiadavku dostatočného opakovania vzhľadom na potrebu naplnenia týchto znakov vyplývajúcich z odbornej literatúry a judikatúry. Po upozornení sa žalovaný snaží zlepšiť nedostatky a nemá vedomosť o ďalšej sťažnosti. Žalovaný ďalej tvrdil, že hluk nespôsoboval vždy len samotný žalovaný, resp. osoby, ktoré majú k bytu právo užívania, ale aj osoby, ktoré sa zdržiavali v byte iba prechodne (návšteva). Žalovaný zároveň predložil aj zápisnicu zo zasadnutia obecného zastupiteľstva žalobcu z 25. 5. 2021.

9. Na pojednávaní, ktoré sa konalo 1. 3. 2022, strany sporu zotrvali na svojich doterajších vyjadreniach. Žalovaný vzhľadom na jeho osobnú prítomnosť navrhol, aby bol na pojednávaní vypočutý. Až v rámci pripomienok k vykonanému dokazovaniu žalovaný uviedol, že žalovaný mal dlhodobý covid, predĺžovala sa mu práceneschopnosť a následná karanténa. Neplatenie nájomného bolo zapríčinené tým, že pracoval vo Švajčiarsku a peniaze poukazoval svojej exmanželke, z ktorých mala platiť nájomné. Susedia ho informovali, že exmanželka vystrájala, ale už je tam pokoj a nemôže za to, že keď tam boli deti a pobehovali po byte, tak tam v tom čase bol hluk. Zároveň poukázal na to, že aj iní nájomcovia mali mať nedoplatky, nikomu však nebol od žalobcu zaslaný list, aby vypratali byt. V ostatnom len zopakoval to, čo uviedol vo svojich písomných vyjadreniach.

10. Pri posúdení skutkových okolností prípadu okresný súd vychádzal z stranami sporu predložených listín, z ktorých zistil, že žalobca je vlastníkom bytu č. X, čo vyplýva z predloženého listu vlastníctva č. X, k. ú. R. C., ktorý sa nachádza v bytovom dome M.. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že žalobca ako prenajímateľ prenechal žalovanému ako nájomcovi byt č. X na dohodnutú dobu nájmu od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2021 podľa čl. III ods. 1. Podľa čl. III ods. 2 mal žalovaný právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve, v § 711 OZ, z. č. 443/2010 Z. z. a VZN žalobcu o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve žalobcu. Žalobca bol podľa nájomnej zmluvy povinný informovať žalovaného o možnosti opakovaného nájmu bytu min. 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu (čl. III ods. 3 nájomnej zmluvy). Žalovaný bol povinný v prípade, že mal záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, najmenej 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť žalobcovi žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s potvrdením o jeho príjme a príjme ostatných s ním žijúcich osôb za predchádzajúci rok (čl. III ods. 4 nájomnej zmluvy).

11. Uznesením č. XXX/XXXX, prijatom na zasadnutí 25. 5. 2021, obecné zastupiteľstvo žalobcu schválilo nepredĺženie nájomnej zmluvy, ktorého prijatie bolo odôvodnené problémom s platobnou disciplínou žalovaného a nedodržiavaním domového poriadku, čo vyplýva zo zápisnice z predmetného zasadnutia obecného zastupiteľstva žalobcu. Dňa 19. 4. 2021 bola podaná sťažnosť obyvateľov bytov v bytovom dome na rodinu žalovaného, ktorá mala dlhodobo znepríjemňovať bývanie svojim susedom tým, že rušila cez deň, ako aj v noci nadmerným hlukom, nedodržiava nočný pokoj tým, že vykrikujú po sebe, búchajú, naháňajú sa s dieťaťom do neskorých nočných hodín, chodia obutí vo vysokých opätkoch po plávajúcej podlahe, čo je počuť až do prízemných bytov, nepodieľajú sa na upratovaní spoločných priestorov, uskladňujú nepotrebné veci pod schodiskom bytovky alebo ich vyhadzujú z balkóna. Žalovaný pľuvancami z balkóna znečisťuje okolie bytovky a pľuje aj pred jej vchodom, čo je nielen nehygienické, ale v tejto dobe aj nebezpečné. Auto parkuje na príjazdovej ceste alebo priamo pred vchodom do bytového domu. Žalovaný a jeho rodina fajčia v byte a dym sa šíri do ostatných bytov v bytovom dome. Uvedenú sťažnosť prešetril starosta žalobcu, o čom bola spísaná zápisnica 31. 5. 2021. Z prešetrovania vyplynulo, že sťažnosť je dôvodná, pretože bolo preukázané rušenie hlukom nad mieru primeranú pomerom, žalovaný sa nepodieľal na upratovaní spoločných priestorov, z balkóna vyhadzoval nepotrebné veci a fajčil v byte.

12. Zo zápisnice zo zasadnutia sociálnej komisie žalobcu z 20. 5. 2021 vyplýva, že starosta žalobcu oboznámil jej členov s výsledkami prešetrenia sťažnosti, ktorú vyhodnotil ako opodstatnenú. Taktiež bola konštatovaná zlá platobná disciplína žalovaného, ktorý nájomné za mesiace 9/2020 - 4/2021 uhradil vždy po lehote splatnosti a v čase konania zasadnutia nezaplatil nájomné za mesiace 5 a 6/2021. Taktiež mal nedoplatok za vyúčtovanie vodného. Ďalej boli predložené komisii záznamy z ústnych sťažností na rodinu žalovaného z 27. a 28. 4. 2020, kde bolo zistené aj porušenie čl. VI ods. 10 nájomnej zmluvy, keďže byt užívali iné osoby ako tie, ktoré evidoval žalobca. Listom z 5. 5. 2020 bol žalovaný vyzvaný na dodržiavanie nájomnej zmluvy, domového poriadku a § 127 ods. 1 OZ. Komisia odporúčala obecnému zastupiteľstvu schváliť nepredĺženie nájomnej zmluvy.

13. Žalobca opakovane vyzýval žalovaného na úhradu nedoplatku na nájomnom za mesiace 5/2021, 6/2021, 1-3/2021, 3-5/2021, vodného za rok 2020. Listom z 30. 4. 2021 vyzval žalobca žalovaného, vzhľadom na blížiaci sa dátum ukončenia nájmu, na vypratanie bytu do dňa ukončenia nájmu (30. 6. 2021). Listom z 16. 11. 2021 žalobca informoval žalovaného, na aké plnenia započítal jeho platbu označenú ako „R. nájom“.

14. Podľa čl. 20 ods. 1 z. č. 460/1992 Zb. Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „Ústava SR“) každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

15. Podľa § 126 ods. 1 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

16. Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

17. Podľa § 685 ods. 1 OZ, nájom bytu vzniká nájmnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájmná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

18. Podľa § 710 ods. 2 OZ, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>neplatí pre zanik nájmu bytu.

19. Podľa § 676 ods. 2 OZ, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájmná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

20. Na základe zisteného skutočností, aplikujúc citované ustanovenia zákona, dospel okresný súd k záveru, že žaloba je dôvodná. Z predložených listín mal súd preukázané a medzi stranami sporu ani nebolo sporné, že žalobca a žalovaný medzi sebou platne uzavreli nájmnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom bytu č. 7 na dobu určitú, ktorého vlastníkom je žalobca. Vzhľadom na ust. § 710 ods. 2 OZ, nájom bytu sa automaticky neobnovuje v prípade, ak žalobca nepodá žalobu o vypratanie do 30 dní po skončení nájmu, preto bolo bez akýchkoľvek pochybností preukázané, že nájom medzi stranami sporu zanikol uplynutím doby nájmu, pričom žalovaný bol povinný byt odovzdať žalobcovi v stave, v akom ho prevzal pri vzniku ich nájmného vzťahu. Žalovaný si túto povinnosť nesplnil a doposiaľ byt žalobcovi ako jeho vlastníkovi neodovzdal. Žalovaný teda užíva byt bez právneho dôvodu.

21. Pokiaľ ide o nájmnú zmluvu a výklad jej ustanovení, je potrebné uviesť, že žalovaný bol oprávnený užívať byt do 30. 6. 2021. Čl. VII ods. 1 nájomnej zmluvy stanovuje, že nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Pred uplynutím tejto doby sa nájom mohol skončiť písomnou dohodou alebo výpoveďou, pričom nebolo sporné, že k tomu pred uplynutím doby nájmu nedošlo. Teda uplynutím doby nájmu došlo aj k ukončeniu zmluvného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným, ktorý vznikol na základe predmetnej nájomnej zmluvy. Je preto nepodstatné v konaní o vypratanie bytu skúmať obsah jej jednotlivých ustanovení, ak nie je sporné, že nedošlo písomnou dohodou k predĺženiu doby nájmu,

či k uzavretiu novej nájomnej zmluvy. Predmetom konania o vypratanie nehnuteľnosti nie je určenie, že nájom trvá, resp. nahradenie prejavu vôle žalobcu uzavrieť, resp. predĺžiť nájomnú zmluvu. Pre úspech vlastníckej žaloby, ktorou je aj žaloba o vypratanie nehnuteľnosti, postačuje preukázanie vlastníckeho práva, čo v danom prípade bolo splnené. Ďalej je potrebné preukázať, že žalovaný nemá právo na užívanie veci alebo na zasahovanie do vlastníckeho práva. Uvedenú skutočnosť žalobca preukázal predloženou nájomnou zmluvou uzavretou na dobu určitú s dohodnutou dobou nájmu do 30. 6. 2021 a tým, že obecné zastupiteľstvo žalobcu na svojom zasadnutí, ktoré sa konalo 25. 5. 2021 schválilo nepredĺženie nájomnej zmluvy, čím preukázateľne žalobca prejavil vôľu nepokračovať v zmluvnom vzťahu so žalovaným, predmetom ktorého by bolo prenechanie bytu č. 7 žalovanému do užívania. V konaní nebolo sporné, že žalovaný už pri uzatváraní nájomnej zmluvy vedel, že uzatvára zmluvu na dobu určitú.

22. Okresný súd je toho názoru, že aj v prípade porušenia čl. III odsek 2 nájomnej zmluvy, a teda nerešpektovania práva nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, by nemalo za následok, že predmetný byt žalovaný užíva dôvodne. Je potrebné zdôrazniť, že predmetné ustanovenie nájomnej zmluvy upravovalo iba právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, nie právo na opakovaný nájom bytu bez ďalšieho. Ak žalobca nemienil so žalovaným uzatvoriť novú nájomnú zmluvu, resp. nepredĺžiť existenciu pôvodnej zmluvy, čo muselo byť žalovanému zrejmé vzhľadom na podanú sťažnosť ostatných obyvateľov bytového domu ako aj nedoplatky na nájomnom, nemohol sa žalovaný spoliehať, že mu čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy garantuje predĺženie doby nájmu aj po skončení dohodnutého obdobia podľa nájomnej zmluvy. Okrem toho čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy, resp. čl. VII ods. 2 nájomnej zmluvy garantujú žalovanému právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy iba za súčasného dodržania ostatných zmluvných podmienok a zákona, resp. všeobecne záväzného nariadenia. Žalovaný však po predložení sťažnosti obyvateľov žalobcom nepoprel, že svojim správaním tieto podmienky počas trvania nájomnej zmluvy nedodržiaval. Navyše, čl. III ods. 3 nájomnej zmluvy je ustanovením ukladajúcim notifikačnú povinnosť bez dohodnutej sankcie za jeho porušenie. Uvedené ustanovenie nájomnej zmluvy sa však stalo obsoletným, ak žalobca pre správanie sa žalovaného nechcel predĺžiť žalovanému dobu nájmu. Žalovaný síce uvádzal, že splnením si notifikačnej povinnosti by žalobcovi nebránilo neuzavrieť nájomnú zmluvu, resp. nepredĺžiť jej platnosť, rovnako však je potrebné dodať, že aj jej nesplnenie nemá za následok, že žalovanému vznikol automaticky nárok na predĺženie doby nájmu. Žalovaný má právo užívať byt iba na základe platnej zmluvy, vecného bremena, príp. iných skutočností. Existenciu ani jednej z nich však v konaní nepreukázal. Žalovaný tak nemohol byť v legitímnom očakávaní, že žalobca predĺži dohodnutú dobu nájmu.

23. Vzhľadom na to, že nájom bytu bol dohodnutý na dobu určitú, uplynutím ktorej zanikol, bolo bezpredmetné v tomto konaní skúmať, prečo žalobca neukončil zmluvný vzťah písomnou dohodou alebo výpoveďou, pretože neuplatnenie týchto možností zo strany žalobcu je bez akéhokoľvek právneho významu vo vzťahu k záveru, že žalovaný po skončení doby nájmu užíva predmetný byt bez právneho dôvodu. Na rozdiel od ukončenia nájomného vzťahu dohodou alebo výpoveďou dochádza k zániku nájmu uplynutím dohodnutej doby nezávisle od vôle prenajímateľa či nájomcu.

24. Okresný súd nezistil v postupe žalobcu rozpor s dobrými mravmi. Žalobca sa žalobou o vypratanie domáha ochrany svojho vlastníckeho práva garantovaného čl. 20 Ústavy SR. Žalovaný na druhej strane neuvádzal a ani nepreukázal existenciu objektívnych dôvodov, ktoré by mu bránili zabezpečiť si adekvátne bývanie. Naopak, sám žalovaný potvrdil, že uhradil všetky nedoplatky, pretože pracuje (na pojednávaní uviedol, že pracuje vo Švajčiarsku), teda má finančné prostriedky, ako aj dostatočný čas na vyriešenie adekvátneho bývania, keďže min. mesiac pred skončením doby nájmu vedel, že žalobca s ním nemieni predĺžiť nájomnú zmluvu. Súd u žalovaného nevzhladol ani minimálnu snahu riešiť otázku bývaniam, pričom ani netvrdil, že by bol sociálne odkázaný na nájom bytu vo vlastníctve žalobcu. Naopak, žalobca preukázal, že žalovaný porušoval nielen zmluvné podmienky, ale byt užíval v rozpore so zákonom, keď svojich susedov obťažoval nad mieru primeranú pomerom, čo žalovaný v konaní ani nepopieral, iba svoje konanie ospravedlňoval (zľahčoval) tým, že to nedosahovalo potrebnú intenzitu, či nebolo opakované, keďže nebola podaná ďalšia sťažnosť, resp. že za toto konanie je zodpovedná jeho exmanželka. Žalovaný svoje tvrdenia žiadnym spôsobom nepreukázal a zároveň žiadnym spôsobom nepoprel, že v byte fajčil, nepodlieľal sa na upratovaní spoločných priestorov, že pľuvancami znečisťoval okolie bytového domu, alebo že parkoval vozidlo na príjazdovej ceste, resp. pred vchodom do bytového domu, čo vyústilo do sťažnosti ostatných užívateľov bytov v bytovom dome, ktorí poukazovali na dlhodobé správanie sa žalovaného a jeho rodiny. Len pre úplnosť súd uvádza, že zo zápisnice sociálnej

komisie obecného zastupiteľstva žalobcu vyplýva, že nešlo o jedinú sťažnosť na žalovaného, pretože boli podané aj ústne sťažnosti z 27. a 28. 4. 2020, kde bolo zistené aj porušenie čl. VI ods. 10 nájomnej zmluvy, keďže byt užívali aj iné osoby ako tie, ktoré evidoval žalobca.

25. V tomto smere súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26. 1. 2016, sp. zn. 4Cdo/53/2015, v ktorom uviedol, že „...Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ má len aplikačný a interpretačný význam pre výkon subjektívnych občianskych práv a nemá vlastnú normotvornú platnosť. Výkon práv a povinností podľa tohto ustanovenia predpokladá existenciu práva alebo povinnosti a ak takéto právo alebo povinnosť neexistuje, nemôže ho súd založiť svojím rozhodnutím. Súd môže rozhodnutím výkon práva alebo povinnosti odoprieť. V prípade žalôb o vypratanie bytu je pre posúdenie, či výkon určitého práva alebo povinnosti je či nie je v rozpore s dobrými mravmi, tak ako už bolo vyššie uvedené, je náležité posúdenie záujmu vlastníka uplatňujúceho ochranu svojho vlastníckeho práva (vo vzťahu k vypratávanej veci) a na druhej strane záujem vypratávaného subjektu, u ktorého sa môže za určitých okolností javiť jeho vypratanie za neprímerane tvrdé. Treba súhlasiť s názorom odvolacieho súdu a to aj v kontexte s judikatúrou Ústavného súdu Slovenskej republiky, či Európskeho súdu pre ľudské práva, že právo na obydlie je právom základným, no podľa názoru dovolacieho súdu jeho ochranu nemožno považovať za bezhraničnú, keď povinnosťou súdu je vychádzať z preukázaných skutočností rozhodných pre posúdenie danej veci.“ Okresný súd nevzhliadol dôvod odchýliť sa od záverov, ku ktorým dospel najvyšší súd vo svojom rozhodnutí a ktoré sú plne aplikovateľné aj na daný prípad. Okresný súd nezistil žiaden dôvod, pre ktorý by v danom prípade mohol konštatovať, že vypratanie žalovaného sa javí ako neprímerane tvrdý zásah, ktorý by bolo možné považovať za neoprávnené zasahovanie do jeho práva na súkromie a rodinný život, do ktorého patrí aj ochrana obydliia.

26. Okresný súd nevykonával dôkaz navrhnutý žalovaným na pojednávaní, a to jeho výsluch ako strany sporu. Žalovaný neuviedol, čo sa má jeho výsluchom preukázať a uvedený dôkazný prostriedok navrhol až na pojednávaní, preto súd postupoval v súlade s § 153 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), pričom žalovaný, zastúpený kvalifikovaným zástupcom, bol poučený o právnych následkoch spojených s nesplnením procesnej povinnosti podľa § 167 ods. 4 CSP. V tomto smere súd podoporne poukazuje na závery, ku ktorým došiel vo svojom rozsudku z 28. 2. 2018 sp. zn. 41Cob/218/2017, Krajský súd v Banskej Bystrici, keď uviedol, že „ Ak neexistujú osobitné dôvody, v zásade platí, že predloženie skutkových tvrdení alebo dôkazných návrhov až na pojednávaní nie je včasné... Ak súd dospeje k záveru, že strana sporu neuplatnila prostriedky procesného útoku a procesnej obrany včas, má možnosť buď konanie strany ospravedlniť a na jej procesný úkon prihliadať, alebo vyvodiť sankčné dôsledky, teda na omeškaný procesný úkon neprihliadnuť (nepriзнаť mu procesnoprávne účinky)... Uplatnenie diskrečného práva súdu závisí od okolností konkrétneho prípadu. Oneskorené predloženie prostriedkov procesného útoku a prostriedkov procesnej obrany môže súd ospravedlniť na základe objektívnych kritérií (napr. právna zložitnosť sporu) alebo subjektívnych kritérií (napr. schopnosť účastníka rozpoznať potrebu tvrdiť určité skutočnosti).“ Súd v danom prípade nezistil žiadne ospravedlniteľné dôvody, ktoré bránili žalovanému navrhnuť jeho výsluch skôr než na pojednávaní. Súd poukazuje aj na ustanovenie § 195 ods. 1 CSP, z ktorého jednoznačne vyplýva, že výsluch strany nariadi len v prípade, ak sa má vykonať ako dôkaz o tvrdených skutočnostiach, ktoré nemožno preukázať inak. V civilnom sporovom konaní je výsluch strany sporu iba podporným dôkazom. Vyplýva to z dikcie zákona, podľa ktorej výsluch strany sporu môže súd vykonať vtedy, ak tvrdenú skutočnosť nemožno preukázať inak. V danom prípade nebolo známe, k preukázaniu akej tvrdenej skutočnosti mal výsluch žalovaného viesť, ak vo svojich vyjadreniach žalovaný odkazoval na listiny, ktoré predložil súdu spolu so svojim vyjadrením. Z tohto dôvodu by výsluch žalovaného bol nadbytočným dôkazom. Naopak, dôvodom na uplatnenie sudcovskej koncentrácie konania nebol postup žalobcu v konaní, ako sa nesprávne domnieval žalovaný, pretože žalobca síce predkladal dôkazy až po podaní žaloby, ale v súlade s § 167 ods. 3 CSP.

27. Z uvedených dôvodov súd žalobe vyhovel a uložil žalobcovi povinnosť predmetný byt vypratať.

28. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

30. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP. Žalobca mal vo veci plný úspech, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania potrebných na účelné uplatňovanie práva proti žalovanému v plnom rozsahu.

31. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia, ktoré je potrebné doručiť Okresnému súdu Žiar nad Hronom v dostatočnom počte rovnopisov s prílohami, v prípade jeho doručenia iným spôsobom ako do elektronickej schránky súdu.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovú značku tohto konania) 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).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť a odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie môže meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi, aby uskutočňoval jemu 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 dôkazy alebo tvrdenia, 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 § 365 CSP, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.