

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 12Co/13/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4414215967  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Pátrovičová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4414215967.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Pátrovičovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Denisy Šaligovej v spore žalobcu: Bytkomfort, s.r.o., so sídlom Nové Zámky, SNP č. 9, IČO: 36555193, proti žalovaným: 1. J. K. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. O., G. P. XX a 2. I. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. O., G. P. XX, o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 6.apríla 2018 č.k. 17C/279/2014-147, takto

### rozhodol:

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

Žalobcovi priznáva voči žalovaným 1/,2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Nové Zámky (súd prvej inštancie) rozsudkom zo dňa 06.apríla 2018 č.k. 17C/279/2014-147 (napadnutý rozsudok) určil žalovaným (odporcom) povinnosť vypratať nehnuteľnosť - mestský 2-izbový byt s príslušenstvom č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí bytového domu č. XXX na Ul. G. P. XX, V. O., súp. č. XXXX postavený na parc. reg. „C“ zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX Okresného úradu Nové Zámky odbor katastrálny bez bytovej náhrady do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu 100%.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa domáhal proti žalovaným v 1. a v 2. rade vypratania mestského 2 - izbového bytu s príslušenstvom č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí bytového domu č. XXX, na ul. G. P. č. XX, V. O., súpisné číslo XXXX, postavený na parcele registra C zapísaného v Správe katastra Nové Zámky, na liste vlastníctva č. 8170, bez bytovej náhrady a to z dôvodu, že žalovaní mali s žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu, v čase nájmu prestali uhrádzať nájomné, pričom bola žalovaným v 1. a v 2. rade daná výpoveď v zmysle § 711 odsek 1 písmeno d) OZ. Po skončení nájmu boli žalovaní vyzvaní na vypratanie predmetného bytu, avšak do dnešného dňa tak neurobili a byt užívajú napriek tomu, že za byt neplatia nájomné.

3. Uviedol, že prvýkrát rozhodol vo veci rozsudkom zo dňa 2.9.2015 č.k. 17C/279/2014-67 tak, že žalobe vyhovel. Proti uvedenému rozsudku podali odvolanie žalovaní v 1. a v 2. rade a žiadali rozsudok zrušiť. Žiadali aby žalobca prejavil sociálne cítenie a pochopil ich veľmi nepriaznivú bytovú a finančnú situáciu, keď uviedli, že sú si vedomí záväzku a sú ochotní a schopní uhradiť celú sumu v hotovosti a jednorázovo do 14 dní. Krajský súd v Nitre uznesením z 15.2.2017 pod sp. zn. 5 Co/5/2016-84 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v napadnutých výrokoch o povinnosti žalovaných v 1. a v 2. rade vypratať nehnuteľnosť bez bytovej náhrady a o náhrade trov konania a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že pokiaľ ide o určenie povinnosti žalovaných vypratať predmetný byt, v tejto časti je rozsudok súdu prvej inštancie vecne správny. Poukázal, že pokiaľ žalovaní tvrdili, že nemali dostatok finančných prostriedkov na platenie nájomného, mal prvoinštančný

súd vyzvať žalovaných na predloženie dôkazov o ich majetkových a zárobkových pomeroch, prípadne si tieto doklady vyžiadať pre posúdenie, či nevzniklo žalovaným právo na náhradné ubytovanie. V prípade nepreukázania hmotnej núdze žalovaných sa mal zaoberať tým, či v danom prípade nie sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa pre priznanie práva na prístrešie.

4. V zmysle rozhodnutia odvolacieho súdu, súd prvej inštancie doplnil dokazovanie a zistil, že žalobca uzatvoril dňa 2.11.2007 so žalovanými nájomnú zmluvu s predmetom nájmu a to bytu č. XX vo vlastníctve mesta Nové Zámky nachádzajúceho sa na ulici G. P. č. XX, VI. poschodie, bytu I. kategórie, ktorý pozostával z WC, chodby, kuchyne, kúpeľne, 2 izieb, komory a špajze. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. V zmysle čl. VI. nájomnej zmluvy nájomcovia sa zaviazali prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenie poskytované s užívaním bytu sa malo platiť mesiac vopred. Žalovaní už v čase nájmu prestali platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu. Žalobca žalovanému v 1. rade dňa 28.5.2013 a žalovanému v 2. rade dňa 27.5.2013 doručil výpoveď v zmysle § 711 odsek 1 písmeno d) OZ z dôvodu hrubého porušenia povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a to, že žalovaní neuhradzovali nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním mestského bytu čas dlhší ako 3 mesiace (jún, august, september, október, december 2012 a január až apríl 2013). Zároveň upozornil žalovaných, že po skončení nájmu sú v zmysle § 682 OZ povinní vrátiť prenajatý byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci. Zároveň súdu predložil sumárnu analýzu platieb celkovo za obdobie od 30.6.2012 do 31.3.2018 podľa ktorej žalovaní dlhujú žalobcovi za nájomné a služby spojené s užívaním bytu celkom 1 736,45 eur.

5. Z pripojeného listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Nové Zámky, Okres Nové Zámky, Obec Nové Zámky, mal súd prvej inštancie preukázať, že byt č. XX, vchod XX bytového domu so súpisným č. XXXX postavený na parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 332 m<sup>2</sup> je vo vlastníctve Mesta Nové Zámky v spoluvlastníckom podiele 1/1, pričom aktívnu legitimáciu žalobcu v konaní mal preukázať z Uznesenia Mestského zastupiteľstva Nové Zámky, č. 88/091003 z 9.10.2003 bod A.7 - transformácia Bytového podniku, Notárskou zápisnicou N 615/2003 Nz91558/2003 z 13.10.2003 a výpisom z Obchodného registra spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. a samotnou nájomnou zmluvou z 2.11.2007, ktorú so žalovanými uzatvoril žalobca napriek tomu, že nie je vlastníkom sporného bytu, pretože vlastníkom bytu je v celosti Mesto Nové Zámky. Túto skutočnosť v spore nenamietala žiadna zo strán. Je potrebné si uvedomiť, že mesto Nové Zámky je spoločníkom žalobcu ako obchodnej spoločnosti, ktorá zároveň podľa predmetu svojej činnosti, resp. podnikania spravuje nehnuteľnosti vo vzťahu k spoločným domom, priestorom, častiam pozemkov, príslušenstvu bytov, nebytových priestorov a ich príslušenstva a k objektom pre ubytovacie služby. Tieto skutočnosti podľa súdu preukazujú aktívnu legitimáciu žalobcu v spore.

6. Súd prvej inštancie uviedol, že žalovaná v 1. rade vypovedala, že od roku 2002 do roku 2014 bola nezamestnaná, od 5.3.2014 až do súčasnosti je zamestnaná v spoločnosti Bel-tex, s.r.o., Blatné ako telefonistka s mesačným príjmom 250 eur, pričom jej zamestnávateľ na čierno dopláca v hotovosti, k čomu doklad predložiť nevie a tak jej celkový mesačný príjem predstavuje 400 eur. Vypovedala, že od 1.4.2014 do 15.2.2015 bola pracovne neschopná a nájomné so žalovaným v 2. rade hradili z toho, čo si žalovaný v 2. rade brigádnicke privyrobil. Ďalej uviedla, že počas obdobia, keď bola nezamestnaná nebola vedená v evidencii Úradu práce sociálnych vecí a rodiny. Vypovedala, že nie je vlastníčkou nehnuteľnosti, nemá vyživovaciu povinnosť a nespláca žiadne úvery. Bránila sa, že v čase doručenia výpovede žiadala o splátkový kalendár, ktorú skutočnosť však súdu nepreukázala a nevedela sa ani vyjadriť akú sumu celkovo od doručenia výpovede do dnešného dňa uhradila na nájomnom a úhradách spojených s užívaním bytu. Žalovaný v 2. rade vypovedal, že od roku 2012 do roku 2017 bol vedený v evidencii nezamestnaných na úrade práce sociálnych vecí a rodiny bez nároku na dávku v nezamestnanosti. V roku 2013 bol nezamestnaný, privyrábal si brigádnicke, keď mesačne zarobil okolo 150 eur, následne bol zamestnaný v spoločnosti Keleberc Nové Zámky ako murár s mesačným zárobkom okolo 800 eur, pričom predtým pracoval v Prahe na dohodu o vykonaní pracovnej činnosti. V máji 2017 sa zamestnal v spoločnosti Hold s.r.o. v Nových Zámkach ako murár na dohodu o pracovnej činnosti s čistým mesačným príjmom 350 eur, následne od 10.8.2017 sa zamestnal v spoločnosti J. Staving, na dohodu o pracovnej činnosti, keď jeho čistý mesačný zárobok predstavoval 600-700 eur, z ktorého si hradil cestovné, ubytovanie a stravné. Ďalej vypovedal, že pracovný pomer v Ecolmont s.r.o. končil z dôvodu, že manželka 19.1.2018 utrpela mozgovú príhodu. Vypovedal, že od 1.3.2018 bol zamestnaný v spoločnosti BAU STAV CONSTRUCT s.r.o. na základe dohody o vykonaní práce a

následne uzatvoril s uvedenou spoločnosťou pracovnú zmluvu, ktorá bola uzatvorená približne pred mesiacom na dobu neurčitú, kde nastúpil ako stavebný robotník s priemerným mesačným zárobkom 500-600 eur. Potvrdzoval, že v čase doručenia výpovede z nájmu bytu žiadali s manželkou o splátkový kalendár. Vypovedal, že je vlastníkom 1/3 nehnuteľnosti - rodinného domu v Pastúchove, kde bývajú jeho bratia.

7. Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie zistil, že za obdobie august až december 2017 a január 2018 (keď v mesiaci január 2018 odpracovala len 4 dni) mala žalovaná v 1. rade priemerný príjem vo výške 192,36 eur mesačne u zamestnávateľa BEL-TEX, s.r.o. Žalovaný v 2. rade bol zaradený do evidencie uchádzačov o zamestnanie od 23.1.2013. Ďalej súd prvej inštancie zistil, že žalovaný v 2. rade bol od 21.4.2015 do 4.5.2015 zamestnaný v spoločnosti STELA stavebná firma s.r.o., od 23.9.2015 do 23.11.2015 na základe dohody o pracovnej činnosti u zamestnávateľa Róbert Keleberc - CALIBRA-STAV, od 10.6.2016 do 31.7.2016 na základe dohody o vykonaní práce u zamestnávateľa F.R.I.S. s.r.o., od 28.11.2016 do 31.12.2016 na základe dohody o vykonaní práce u zamestnávateľa Agrorolstav s.r.o., od 1.1.2017 do 31.1.2017 na základe dohody o vykonaní práce u Agrorolstav s.r.o., od 1.3.2017 do 31.5.2017 na základe dohody o pracovnej činnosti u HOLD spol. s.r.o., od 13.7.2017 do 20.11.2017 na základe dohody o vykonaní práce u BAU STAV CONSTRUCT s.r.o., od 24.11.2017 do 18.1.2018 na základe dohody o vykonaní práce u Ecolmont s.r.o., od 19.1.2018 do 26.2.2018 v pracovnom pomere u zamestnávateľa Ecolmont s.r.o., a od 1.3.2018 na základe dohody o vykonaní práce u BAU STAV CONSTRUCT s.r.o..

8. Z predložených listov žalovanej v 2. rade adresovaných žalobcovi v zmysle prijímacej pečiatky žalobcu z 9.9.2013, 19.11.2013, 3.1.2014, 2.9.2014 vyplýva, že žalovaná v 1. rade žiadala až po uplynutí výpovednej doby o zrušenie výpovede, v ktorých uznávala, že je v omeškaní s úhradou dlhu a popisovala situáciu žalovaných. Z listu - odpovede žalobcu na list zo dňa 2.9.2014 žalovanej v 1. rade z 4.9.2014 mal súd prvej inštancie preukázané, že žalobca ako prenajímateľ - správca bytu, ktorého bola žalovaná v 1. rade nájomcom listom z 9.9.2013 umožnil uhradiť dlh v troch splátkach a to v mesiaci september, október, november 2013, avšak napriek uvedeným skutočnostiam dlh vzrástol a k 31.8.2014 predstavoval 1454,23 eur.

9. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 126 ods. 1, § 710 ods. 1-4, § 711 ods. 1 písm. d/, ods. 5, § 712a ods. 3, § 712 ods. 3, 4 Občianskeho zákonníka.

10. Z výsledkov vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie preukázané, že žaloba je dôvodná. Strany sporu uzatvorili nájomnú zmluvu v zmysle § 633 OZ na dobu neurčitú a táto nájomná zmluva bola vypovedaná v zmysle § 711 odsek 1 písmeno d) OZ z dôvodov, že žalovaní neplatili za užívanie bytu nájomné a podľa predloženého sumáru analýzy platieb od 31.8.2012 do 30.6.2014 dlhovali na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu 4.736,27 eur. Výpoveď bola žalovanej v 1. rade doručená dňa 27.5.2013 a žalovanému v 2. rade 28.5.2013. K zániku nájmu predmetného bytu došlo v zmysle čl. XIV. Nájomnej zmluvy a § 710 odsek 3 OZ ku dňu 1.9.2013 po uplynutí výpovednej lehoty, s ktorou skutočnosťou vyslovil súhlas aj druhoinštančný súd vo svojom rozhodnutí. Aj keď zákon výslovne neurčuje lehotu, v ktorej musí nájomca prenajímateľovi preukázať, že nájomné nezaplatil z dôvodu hmotnej núdze, z ustanovenia § 710 odsek 4 OZ možno vyvodiť, že stav hmotnej núdze mu musí preukázať v určitom časovom limite a to najneskôr do konca výpovednej lehoty (§ 710 odsek 3 veta druhá a tretia OZ). Len ak stav hmotnej núdze v predmetnom časovom limite preukáže, dochádza k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehotu v trvaní ďalších šesť mesiacov podľa § 710 odsek 4 OZ. Žalovaní v spore nepreukázali, že v predmetnom časovom limite žalobcovi preukazovali stav hmotnej núdze o čom nesvedčia ani zo strany žalovaných preložené listy adresované žalobcovi, v dôsledku čoho nedošlo ani k predĺženiu ochrannej doby tak ako to má na mysli ustanovenie § 711 odsek 1 písmeno d) OZ. Žalovaní sa v stave hmotnej núdze ku dňu rozhodnutia súdu nenachádzali tak ako to má na mysli ustanovenie § 2 odsek 1 z.č. 417/2013 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi, keď obaja boli zamestnaní a to žalovaná v 1. rade v spoločnosti BEL-TEX s.r.o. s priemerným mesačným príjmom za 6 mesiacov (keď v mesiaci január 2018 odpracovala len 4 dni, ktorú skutočnosť potvrdil vo výpovedi žalovaný v 2. rade keď uviedol, že žalovaná v 1. rade mala v januári 2018 mozgovú príhodu) vo výške 192,36 eur mesačne, keď samotná žalovaná v 1. rade potvrdila pri svojej výpovedi, že jej celkový mesačný príjem zo zamestnania predstavuje 400 eur (ktoré jej zamestnávateľ dopláca) a žalovaný v 2. rade od 1.3.2018 bol zamestnaný v spoločnosti BAU STAV CONSTRUCT s.r.o. na základe dohody o vykonaní práce a následne uzatvoril s uvedenou spoločnosťou pracovnú zmluvu, ktorá bola uzatvorená približne pred

mesiacom na dobu neurčitú, kde nastúpil ako stavebný robotník s priemerným mesačným zárobkom 500-600 eur, teda žalovaní sú schopní zabezpečiť si príjem. Poukázal i na to, že žalovaný v 2. Rade podľa jeho vyjadrenia je vlastníkom rodinného domu v Pastúchove v podiele 1/3 z celku.

11. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že keďže žalovaní byt nevypratali, užívajú ho naďalej bez právneho dôvodu a ani súdu nepreukázali, že by mali akýkoľvek právny dôvod k užívaniu tejto nehnuteľnosti a v tomto smere neunesli svoje dôkazné bremeno, rozhodol tak, že sú povinní vypratať vyššie uvedený byt, keď mal preukázané z predložených písomností teda listinných dôkazov a zároveň výpovede žalovaných, ktorý nepreukázali hmotnú núdzu, že im nevzniklo právo na náhradné ubytovanie a na základe skutočnosti, že sú obidvaja žalovaní riadne zamestnaní v pracovnom pomere s pravidelným mesačným príjmom spolu cca 900 eur a s poukazom na skutočnosť potvrdenú žalovaným v 2. rade, že je vlastníkom 1/3 domovej nehnuteľnosti nevhliadol ani dôvody hodné osobitného zreteľa pre priznanie práva na prístrešie.

12. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 odsek 1 C.s.p. s poukazom na § 262 odsek 1 C.s.p., keď žalobca bol v spore v plnom rozsahu úspešný a nezistil dôvody osobitného zreteľa na strane žalovaných na nepriznanie nároku na náhradu trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

13. Proti uvedenému rozsudku podali odvolanie žalovaní. Uviedli, že už asi približne 2 roky, t.j. od roku 2016 hradia nájomné pravidelne a minimálne od júla 2017 dodržiavajú splátkový kalendár, ktorý hradia mesačne sumou 50 eur nad rámec nájomného v zmysle splátkového kalendára z mesiaca júl 2017, ktorý žalobca odsúhlasil. Poukázali na to, že dlh vznikol ešte v roku 2013 a 2014, kedy boli obaja v nepriaznivej finančnej situácii. V súčasnosti žalovaný v 2. rade už u zamestnávateľa BAU STAV CONSTRUCT s.r.o. nepracuje, avšak od 16.05.2018 je zamestnaný na dohodu o vykonaní práce u zamestnávateľa Denis Jendrušák, Andovce s príjmom minimálnej hodinovej mzdy, v mesiaci odpracuje zvyčajne 20-21 hodín, čo činí hrubú mzdu cca 60 eur. Žalovaná v 1. rade je zamestnaná iba od 15.04.2018, nastúpila do zamestnania po niekoľkomesačnom liečení a jej príjem je nezmenený. V čase vydania rozsudku mali zvýšené náklady na zabezpečenie adekvátnej liečby a liekov pre žalovanú v 1. rade. Podľa ich názoru je to dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý by mal súd zohľadniť. Po uhradení dlhu 640,14 eura, okrem dlhu vzniknutého v minulosti, už ďalší dlh na nájomnom nemajú.

14. K odvolaniu žalovaných sa písomne vyjadril žalobca, žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Poukázali na to, že nájomná zmluva zanikla výpoveďou. Dôvody uvádzané žalovanými sú vo vzťahu k meritu veci irelevantné. Predmetom sporu nie je zaplatenie dlhu na nájomnom. Vzhľadom na platby, ktoré boli doteraz žalovaní schopní uhrádzať a za predpokladu, že nedôjde k výraznému zlepšeniu finančných pomerov žalovaných, nie je reálne, že dlh bude v blízkej budúcnosti uhradený.

15. Krajský súd ako súd odvolací podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

16. Podľa § 387 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok účinný od 01.07.2016), odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

17. Podľa § 387 ods. 2 CSP, 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.

18. Ak má odvolací súd za to, že prvostupňový súd nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa (úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 222 ods. 2 CSP, ale sa len obmedzí na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, správne vec posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti ako vecne správny potvrdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto v zmysle

§ 387 ods. 1 CSP sa obmedzuje len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia a nebude ich opakovať.

19. Odvolací súd dodáva, že dospel k záveru o vecnej správnosti preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie. Prvoinštančný súd totiž vo veci dostatočne zistil skutkový stav a v intenciách platnej právnej úpravy vyvodil z neho i správne právne závery, vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, vyvodil správne skutkové zistenia, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, príslušné ustanovenia podstatné pre právne posúdenie veci interpretoval a aplikoval právne súladným spôsobom, jeho úvahy sú logické, a preto aj celkom legitímne a právne akceptovateľné. Súd prvej inštancie primerane rozumným a okolnostiam danej veci postačujúcim spôsobom reflektoval i na odvolateľom vznášané tvrdenia, na danú vec aplikoval i relevantné hmotnoprávne ustanovenia a svoje rozhodnutie presvedčivo a náležite odôvodnil, zodpovedajúc už i na všetky právne a skutkovo významné otázky predkladané žalobcom v jeho odvolaní.

20. Žaloba na vypratanie bytu je právnym prostriedkom vlastníka na ochranu svojho vlastníckeho práva. Základnými predpokladmi úspešnosti takejto žaloby sú preukázanie vlastníckeho práva žalobcu (navrhovateľa) a skutočnosť, že žalovaný (odporca) vec neprávom zadržuje. Jednou zo základných foriem vlastníckej žaloby uvedených v § 126 ods. 1 OZ je žaloba na vydanie veci (actio reivindicatio), ktorá má charakter žaloby na plnenie (§ 80 písm. b/ OSP). Zmyslom tejto žaloby je dosiahnuť faktický výkon vlastníckeho práva k vlastnej veci, t. j. aby vlastník mohol vecou nielen právne, ale aj fakticky disponovať (aby mal vec vo svojej moci). Z toho dôvodu sa môže domáhať žalobou na vydanie vecí od toho, kto mu ju neprávom zadržáva.

21. Nájomný pomer k bytu môže skončiť len z dôvodov, ktoré sú výslovne uvedené v zákone (§ 710 a § 711 OZ). Občiansky zákonník totiž vychádza zo zásady, že nájom bytu je chránený (§ 685 ods. 1 OZ). Nájomný vzťah k bytu - ako vyplýva z § 710 ods. 1 a 2 OZ - môže zaniknúť: a) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom bez akéhokoľvek dôvodu (v dohode musí byť presne určené, k akému dátumu zaniká nájom), b) písomnou výpoveďou, ktorú môže dať nájomca, ako aj prenajímateľ, pričom prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v § 711 OZ, c) uplynutím dojednanej doby, ak ide o nájom dojednaný na určitú dobu.

22. Žaloba na vydanie veci (vindikačná, resp. reivindikačná žaloba) je žaloba, ktorou sa vlastník hmotnej veci (či už ide o osobu fyzickú, alebo právnickú) domáha ochrany proti tomu, kto mu ju neprávom, t. j. bez právneho dôvodu, zadržáva, zbavuje tak vlastníka možnosti výkonu vlastníckeho práva a zároveň mu odmieta vec vydať. Pre vindikačnú žalobu vo všeobecnosti platí, že sa ňou vlastník veci domáha od toho, kto túto vec neoprávnene zadržáva, aby mu ju vydal do jeho (vlastníckej) moci. V prípade nájmu dohodnutého na určitý čas dochádza k zániku nájmu uplynutím doby nájmu (porovnaj § 676 ods. 1 OZ). Ak nájomca užíva byt aj po skončení doby nájmu, prenajímateľ môže podať návrh na vydanie veci (bytu) alebo návrh na vypratanie nehnuteľnosti (bytu). Ustanovenie § 676 ods. 2 OZ, ktoré počíta s obnovením nájmu k veci zo zákona, ak prenajímateľ nepodá na súd niektoré z uvedených žalôb do 30 dní, sa na nájom bytu nevzťahuje. Nájom bytu sa teda neobnoví, ak ho po uplynutí nájmu nájomca užíva a prenajímateľ proti nemu nepodá návrh na vypratanie bytu.

23. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca dňa 2.11.2007 uzatvoril so žalovanými nájomnú zmluvu s predmetom nájmu a to bytu č. 13 vo vlastníctve mesta Nové Zámky nachádzajúceho sa na ulici H.. P.. XX, L.. Poschodie. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. V zmysle čl. VI. nájomnej zmluvy nájomcovia sa zaviazali prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenie poskytované s užívaním bytu sa malo platiť mesiac vopred. Žalovaní už v čase nájmu prestali platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu. Žalobca žalovanému v 1. rade dňa 28.5.2013 a žalovanému v 2. rade dňa 27.5.2013 doručil výpoveď v zmysle § 711 odsek 1 písmeno d) OZ z dôvodu hrubého porušenia povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a to, že žalovaní neuhrádzali nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním mestského bytu čas dlhší ako 3 mesiace. Po skončení výpovednej lehoty došlo k zániku nájmu.

24. Žalovaní návrh na určenie neplatnosti výpovede podľa § 711 ods. 6 Obč. zákonníka nepodali, a tak nesporne nájom skončil márnym uplynutím posledného dňa 3-mesačnej výpovednej lehoty. Žalovaní naďalej v byte bývajú. S ohľadom na takto zistený skutkový stav súd prvého stupňa správne dospel k záveru, že po skončení nájmu žalovaní bývajú v byte bez právneho dôvodu, a tak je daný dôvod na vypratanie bytu v zmysle § 126 ods. 1 OZ. Dôvody týkajúce sa ich osobných a majetkových pomerov sú v tomto konaní právne bezvážnivé. Tieto dôvody mohli žalovaní uplatniť v konaní o neplatnosť

výpovede z nájmu, ale pretože takúto žalobu nepodali, ich právo užívať predmetný byt skončilo uplynutím výpovednej lehoty ešte v roku 2013. Od tej doby byt užívajú bez právneho dôvodu, nič na tom nemení ani skutočnosť, že platia za užívanie bytu a aj splácajú v minulosti vzniknutý dlh a preto ak súd rozhodol o ich povinnosti byt vypratať, rozhodol vecne správne.

25. Ak by boli žalovaní žalobcovi preukázali po doručení výpovede z nájmu bytu, že boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, predĺžila by sa im výpovedná lehota o šesťmesačnú ochrannú lehota, počas ktorej by mali možnosť zaplatiť dlžné nájomné, alebo sa dohodnúť so žalobcom na splátkovom kalendári. Žalovaní však nepreukázali žalobcovi, že boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nepredložili mu o tejto skutočnosti žiadne dôkazy, preto nedošlo k predĺženiu výpovednej lehoty a žalovaným skončil nájom k bytu právoplatnou výpoveďou uplynutím lehoty aj na dobrovoľné vypratanie. Uhradenie dlhu na nájomnom po uplynutí výpovednej lehoty, je už v súčasnosti bezpredmetné vo vzťahu k bytu, pretože ho užívajú bez právneho dôvodu v dôsledku platnej výpovede z nájmu bytu.

26. Keďže žalovaní sa z predmetného bytu dobrovoľne nevysťahovali, zasahujú tým do vlastníckeho práva vlastníka bytu, ktorý má zákonnú ochranu v zmysle § 126 ods. 1 OZ spočívajúcu v práve požadovať vypratanie nehnuteľnosti - bytu užívaného bez platnej nájomnej zmluvy, t. j. bez právneho dôvodu.

27. Keďže žalovaní nepreukázali, že boli v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nevzniklo im právo na náhradné ubytovanie, ani náhradný byt a neboli ani dôvody hodné osobitného zreteľa na poskytnutie prístrešia.

28. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

29. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle § 396 ods. 1, § 255, § 262 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov v plnom rozsahu.

30. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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).

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