

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 5Co/122/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122202177  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 09. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1122202177.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Jany Richterovej a Mgr. Jaroslava Šupu, v právnej veci žalobcu: Slovenská republika, za ktorú koná Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, so sídlom Námestie slobody 6, Bratislava, IČO: 30 416 094, proti žalovanému: R. V. V., I. XX.XX.XXXX, G. B. I. M. X, Z., právne zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Ladislav Pavlovič s.r.o. so sídlom Ivanská cesta 32B, Bratislava, o vypratanie bytu, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 20. júna 2024, č.k. B1-7C/7/2022-103 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.  
Žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1/Rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť vypratať 4-izbový byt č. X nachádzajúci sa na prízemí administratívno-technologickej budovy so súpisným číslom XXXX, na U. I. M. Č. X Z., na parcele reg. „C“ číslo XXXX, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava, pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré mesto, katastrálne územie M. W. (ďalej aj ako „byt na ulici I. M. X“), a to do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšku žalobu zamietol. Nárok na náhradu trov konania súd prvej inštancie žalobcovi nepriznal.

2/Svoje rozhodnutie právne zdôvodnil ustanoveniami § 123, § 126 ods. 1, § 711 ods. 1 písm. d), § 711 ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), čl. 20 ods. 1, ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 5 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok. Žalobou sa žalobca domáhal vypratania bytu na Námestí slobody 6 z dôvodu, že ako vlastník nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza sporný byt, dal žalovanému, ako nájomcovi predmetného bytu, písomnú výpoveď z nájmu, ktorú žalovaný prevzal, čím začala plynúť výpovedná doba, ktorá uplynula dňa 30.11.2018. Po jej uplynutí bol žalovaný vyzvaný žalobcom na vypratanie bytu, na čo až do podania žaloby v roku 2022 nereagoval. Žalovaný so žalobou nesúhlasil, uviedol, že mu nikdy nebolo doručené prehlásenie osoby M. R. o užívaní predmetného bytu bez súhlasu žalobcu ako vlastníka. Výpovedný dôvod uvádzaný žalobcom bol iba účelový a v písomnej výpovedi nešpecifikovaný. Namietal aj, že žalobca nepreukázal doručenie výpovede nájmovej zmluvy na byt žalovanému, a preto nemal možnosť uplatniť včas neplatnosť na súde. Žalovaný nesúhlasil s vypratáním bytu aj z dôvodu jeho vysokého veku a užívania bytu vyše 40 rokov.

3/Súd prvej inštancie po vykonaní dokazovania dospel k záveru, že z nepopretých skutkových tvrdení žalobcu bolo preukázané, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza aj sporný byt. Za preukázané mal aj skutočnosť, že žalobca prenajal byt žalovanému s účinnosťou od 01.05.2006 na dobu neurčitú na základe zmluvy o nájme bytu č. XX/XXX/XXXX zo dňa 04.07.2006. Z evidenčného listu z 30.04.2006 bolo zistené, že v byte na ulici Námestie Slobody 6 bývali okrem žalobcu aj tri osoby. V čase

rozhodnutia súdu žalovaný predmetný byt stále užíval. Za preukázané mal aj oznámenie o výpovedi z nájmu bytu z dôvodu prenechania do užívania tretej osoby p. M. bez súhlasu žalobcu, a to listom zo dňa 27.07.2018, č.k. 03129/2018/GTSU/58133. Žalovaný namietal, že mu výpoveď nebola doručená. Súd prvej inštancie však na základe podacieho hárku predloženého žalobcom zistil, že list mu bol doručený dňa 24.08.2018 a žalovaný naň reagoval prostredníctvom Advokátskej kancelárie PROLEGAL, s.r.o. zaslaním odpovede zo dňa 03.10.2018, v ktorom bola výpoveď z nájmu aj identifikovaná spisovou značkou Ministerstva dopravy SR. Z tohto dôvodu bolo nepochybné, že žalovaný sa s obsahom listu oboznámil a výpoveď mu bola doručená riadne dňa 24.08.2018. Ďalej mal za preukázané, že žalobca vyzval žalovaného opakovane na vypratanie bytu, pričom žalovaný výzvy nepreberal. Súd prvej inštancie po právnom posúdení veci dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Žalobca ako výlučný vlastník predmetnej nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza sporný byt, má právo vec užívať, čo mu nie je umožnené z dôvodu, že žalovaný odmieta vypratať byt aj napriek žalobcovým opakovaným výzvam. Žalovaný k spornému bytu nemá, a ani netvrdil, že by mal mať akýkoľvek zmluvný alebo zákonný právny titul na jeho užívanie. Žalovaný v zákonnej lehote neinicioval konanie o neplatnosť výpovede z nájmu bytu, a preto bolo potrebné považovať výpoveď za platnú. Súd prvej inštancie ďalej dospel k záveru, že aj napriek tomu, že v kontexte s výhradou rozporu výkonu žalobného práva s dobrými mravmi môže jeho záver pôsobiť „tvrd“, žaloba nepredstavuje v zmysle čl. 5 Civilného sporového poriadku zjavné zneužitie práva. Žalobca podal výpoveď z nájmu žalovanému platne a v súlade so zákonom, práve konanie žalovaného vykazuje znaky obštrukčného a účelového správania. Žalobca vyzýval žalovaného minimálne trikrát počas rokov 2019 až 2021 na vypratanie bytu, čo žalovaný ignoroval. Uvedené nemožno považovať za šikanózne praktiky alebo nátlakové konanie zo strany žalobcu. Ani po doručení žaloby, žalovaný neprejavil záujem na riešení situácie a až na pojednávaní sa začal dovolávať zmierneho riešenia, o ktorom by rozhodol minister, pričom medzi pojednávaním a podaním žaloby prešli 2 roky (dokopy 6 rokov od podania výpovede z nájmu žalovanému). Preto odročenie pojednávania pre potrebu jednaní s ministrom, súd prvej inštancie vyhodnotil ako obštrukciu. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie rozhodol, že žaloba na vypratanie bytu je dôvodná a určil 60 dňovú lehotu na plnenie v zmysle § 232 ods. 3 Civilného sporového poriadku, ktorá začne plynúť po právoplatnosti rozsudku. Dlhšiu lehotu určil s ohľadom na vek žalovaného. O trovách konania rozhodol v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1, § 262 ods.1 Civilného sporového poriadku. Žalobca bol v spore v celom rozsahu úspešný, ale z dôvodu, že mu nevznikli trovy, rozhodol súd prvej inštancie tak, že mu nárok na náhradu trov konania nepriznal.

4/Proti rozhodnutiu Mestského súdu Bratislava IV podal včas odvolanie žalovaný, v ktorom namietal napadnuté rozhodnutie z odvolacieho dôvodu podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku a žiadal, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na nové konanie. Žalovaný v odvolaní namietol, že rozsudok vynesený na pojednávaní dňa 20.06.2024 bol nepresvedčivý a súd prvej inštancie ešte pred jeho vynesením vyhlásil uznesenie, podľa ktorého snaha o zmier nebola úspešná, čo odôvodnil vyjadrením poverenej zástupkyne žalobcu, že nemala mandát na uzatvorenie zmiernosti a podľa jej tvrdenia minister by zmier neschválil. Z jej poverenia na zastupovanie žalobcu však vyplývalo, že mala oprávnenie na zastupovanie v plnom rozsahu. Žalovaný preto mal za to, že poverená pracovníčka žalobcu zaviedla svojim vyjadrením konajúci súd ako aj žalovaného a zmier uzavrieť mohla. Uvedeným konaním a následným vydaním uznesenia zo strany súdu prvej inštancie došlo k ukráteniu žalovaného na jeho procesných právach. Podľa názoru žalovaného súd prvej inštancie je vždy povinný uskutočňovať zmiernovacie konanie a nemohol vychádzať iba z vyjadrenia, že pracovníčka žalobcu nemá mandát na uzatvorenie zmiernosti. Za takého predpokladu by nemala mandát sa vyjadriť ani k prípadnému schváleniu zo strany ministra. Zároveň uviedol, že podaním zo dňa 26.06.2024 požiadal ministra dopravy Slovenskej republiky o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, pričom odpoveď ešte neobdržal. Uviedol aj, že si je vedomý, že predchádzajúca právna zástupkyňa neuplatnila riadne nárok na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu na súde, ale konajúci súd mal brať na zreteľ, že žalobca využil iba neznalosť slovenského jazyka pána Salvu na to, aby získal jeho podpis na prehlásení o užívaní bytu inou osobou. Žalovaný ďalej uviedol, že nie je pravdou ani tvrdenie poverenej pracovníčky žalobcu, že byt aj tak nie je využívaný z dôvodu žiadnej spotreby energie, nakoľko žalovaný má 81 rokov a je onkologickým pacientom, ktorý má nariadený prísny kludový režim. Byt užíva. V závere namietol odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie a uviedol, že ako onkologický pacient vysokého veku nevlastní žiadnu inú nehnuteľnosť a teda predmetný byt je jeho obydľím.

5/K odvolaniu žalovaného podal vyjadrenie aj žalobca, ktorý uviedol, že sa plne stotožňuje s rozsudkom súdu prvej inštancie. Žalovaný nenamietal ani vlastníctvo nehnuteľnosti, ani platnosť skončenia nájomnej zmluvy, čo boli podstatné predpoklady úspechu pri žalobe na vypratanie bytu. Žalobca preto nevie, čo žalovaný považuje za zmierné riešenie sporu. Odvolal sa na zamietnutie pokusu o zmier z dôvodu nesprávnych informácií o rozsahu oprávnení zamestnankyne, ktorá zastupovala žalobcu na

súdnom pojednávaní, žalovaný však žalobcovi nezaslal návrh na zmier ani nejavil záujem na riešení situácie, preto nebolo možné, aby poverení zamestnanci získali príslušný súhlas s uzavretím zmiaru. Poukázal na organizačný poriadok Ministerstva dopravy SR, platný od 01.06.2024, článok 17, časť AN10 Odbor právnej podpory, bod 3, podľa ktorého poverený zamestnanec potrebuje na uzavretie zmiaru súhlas generálneho riaditeľa sekcie právnej podpory a majetkových práv a stanovisko príslušných útvarov ministerstva, v konaniach presahujúcich hodnotu 100 000,- EUR aj súhlas ministra. Zároveň poukázal na § 9 ods. 1 zákona č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov. Žiadosť žalovaného o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy zo dňa 26.06.2024 bola zo strany Ministerstva dopravy SR zamietnutá listom č. 21816/2024/SHSS/68056 zo dňa 08.08.2024, v ktorom bolo poukázané aj na vlastníctvo žalovaného k nehnuteľnosti vedenej na LV č. 5335- súpisné číslo 10229, vchod Opavská 26/B, 3. poschodie, číslo bytu 2, spoluvlastnícky podiel 1/1. V závere žalobca navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny.

6/ V odvolacej replike žalovaný uviedol, že nie je pravdou, žeby nemal záujem na uzatvorení zmiaru, keď neposlal Ministerstvu návrh na uzatvorenie zmiaru. Od začiatku sa snažil komunikovať so žalobcom a vysvetliť mu situáciu ako aj, že z jeho strany neboli korektné založené dôvody výpovede. Žalovaný zopakoval, že situácia, v ktorej sa nachádza, je následkom nesprávneho právneho postupu jeho predchádzajúcej právnej zástupkyne, ktorá neuplatnila na súde žalobu o neplatnosť nájomnej zmluvy. K vlastníctvu nehnuteľnosti - bytu v Bratislave na ulici Opavská 26/B uviedol, že byt daroval svojmu vnukovi, pričom ku vkladu vlastníckeho práva nedošlo z dôvodu, že vnuk bol maloletý a bolo potrebné schválenie súdom, ktoré mala zabezpečiť matka maloletého, čo sa však nestalo. O tejto skutočnosti sa dozvedel až z námietok žalobcu. V súčasnosti byt obýva vnuk so svojou matkou a žalovaný sa nevie domôcť užívania bytu, keďže by jednal v rozpore s jeho záujmami. Na podporu svojho tvrdenia doložil darovaciu zmluvu z roku 2007, teda ešte pred výpoveďou z nájomnej zmluvy. Žalovaný poukázal aj na svoj zlý zdravotný stav, vysoký vek, skoro žiadne náklady na energiu, keďže mu v roku 2024 zomrela aj manželka a ostal sám. Predmetný byt, o ktorého vypratanie sa vedie súdny spor je jeho jediným obydľím a bolo by v rozpore s dobrými mravmi za takýchto okolností jeho vypratanie. Aj po doručení výpovede platí ďalej všetky náklady spojené s bytom, ktoré žalobca prijíma. V závere uviedol, že vzhľadom na dôvody hodné osobitého zreteľa žiada o zrušenie napadnutého rozhodnutia.

7/Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v zmysle § 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku v napadnutom rozsahu bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

8/Článok 7 odsek 2 Základných princípov Civilného sporového poriadku ustanovuje povinnosť súdu viesť strany sporu k zmierlivému vyriešeniu sporu. Uvedená povinnosť je bližšie upravená v ustanovení § 148 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého, žalobca a žalovaný môžu uzavrieť zmier. O uzavretie zmiaru sa má súd vždy pokúsiť. Súd rozhodne o tom, či uzavretý zmier schvaľuje; neschváli ho, ak je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Uvedená povinnosť súdu predstavuje naplnenie jeho mediačnej funkcie, podľa ktorej preferovaným spôsobom riešenia právneho konfliktu je zmierlivé odloženie právnej veci, a teda dohoda sporových strán. Ide o procesne ekonomickejšie riešenie z pohľadu súdu, ktorý sa nemusí zaoberať autoritatívnym stanovením práva medzi stranami. Žalovaný v odvolaní ako hlavný odvolací dôvod uviedol, že súd vyhlásil uznesením snahu o zmier za neúspešnú z dôvodu nedostatku mandátu poverenej zamestnankyne žalobcu na uzavretie zmiaru, pričom žalobca tvrdil, že mandát mala. Odvolací súd nevyhodnotil konanie súdu prvej inštancie ako procesne chybné a znemožňuje žalovanému uskutočňovať jemu patriace procesné práva. Povinnosť súdu viesť strany k zmierlivému vyriešeniu sporu nemožno rozširovať aj na povinnosť sporovej strany k uzavretiu zmiaru pristúpiť a zároveň nemožno túto povinnosť vykladať ani tak, že súd bude viesť súdne konanie až do toho momentu, kým jedna zo sporových strán nerezignuje a nerozhodne sa pristúpiť na podmienky druhej sporovej strany. Uvedené by bolo v rozpore so základnými princípmi Civilného sporového poriadku. Od uplynutia výpovednej doby až po rozhodnutie súdu prvej inštancie ubehlo takmer 6 rokov, počas ktorých mohlo dôjsť k vyriešeniu situácie zmierlivo. Vychádzajúc z toho, že počas tohto obdobia nebola situácia mimosúdne vyriešená a žalobca bol ukrátený na svojich právach predmet vlastníctva užívať, bolo nevyhnutné aj z hľadiska princípu procesnej ekonómie nepredlžovať trvanie sporu.

9/Zároveň je potrebné uviesť, že v prípade, ak žalovaný s výpoveďou z nájmu nesúhlasil, mohol využiť zákonné možnosti obrany prostredníctvom žaloby na neplatnosť výpovede, k čomu nedošlo. V zmysle zásady vigilanti bus iura scripta sunt (právo patrí bdelym) nemožno očakávať, že po rokoch nečinnosti odoprie súd právo oprávnenému vlastníčkovi, ktorý postupoval zákonným spôsobom. Vyjadreniu žalovaného týkajúceho sa nesprávneho právneho postupu predchádzajúcej právnej zástupkyne taktiež nemožno v tomto konaní priznať dôvodnosť. Ak sa žalovaný domnieva, že jeho predchádzajúca právna zástupkyňa pochybila v prípade nepodania žaloby o neplatnosť výpovede, môže zvážiť prostriedky

vyvodenia zodpovednosti v zmysle zákona č. 586/2003 Z.z. o advokácii v znení neskorších predpisov priamo voči nej. Odvolací súd nepovažoval za dôvodný ani argument žalovaného o podaní žiadosti o uzavretie novej nájomnej zmluvy, keďže uvedené sa udialo až po vyhlásení rozsudku súdu prvej inštancie a zo strany Ministerstva dopravy SR bola žiadosť aj tak zamietnutá.

10/Odvolací súd k namietanému rozporu s dobrými mravmi ďalej uviedol, že sa stotožnil v plnom rozsahu s názorom súdu prvej inštancie, ktorý vyhodnotil konanie žalobcu ako zákonné, určite nie šikanózne ani nátlakové. Na žalobcove skutkové tvrdenie o vlastníctve nehnuteľnosti žalovaným podporené výpisom z katastra nehnuteľností a procesnej obrane žalovaného o užívaní nehnuteľnosti jeho vnukom, odvolací súd neprihliadol, keďže boli prvý krát použité až v odvolacom konaní a neboli splnené podmienky ustanovené v § 366 Civilného sporového poriadku.

11/Na základe vyššie uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, vykonal riadne dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1,2,3 Civilného sporového poriadku) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 Civilného sporového poriadku) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku). Odvolací súd nezistil ani žiadne procesné pochybenia súdu prvej inštancie, ktoré by mali za následok znemožnenie sporovým stranám, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Odvolací súd, preto rozhodnutie súdu prvej inštancie v zmysle § 387 ods. 1, ods. 2 Civilného sporového poriadku potvrdil ako vecne správne.

12/O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, ods. 2 Civilného sporového poriadku v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku tak, že v odvolacom konaní nepriznal úspešnému žalobcovi nárok na náhradu na trov odvolacieho konania z dôvodu, že mu žiadne trovy nevznikli.

13/Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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

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

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 Civilného sporového poriadku).