

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 11Co/53/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4124210749  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 10. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Janigloš  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4124210749.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Mareka Janigloša a členiek senátu JUDr. Dariny Vargovej a JUDr. Vlasty Ondrejovej, v spore žalobcu: Mestské služby Topoľčany, s.r.o., Nám. M. R. Štefánika 1/1, Topoľčany, IČO: 44 818 378, proti žalovaným: 1/ A. B., nar. XX. XX. XXXX, C. B. XXXX/XX D., E., 2/ F. F., nar. XX. XX. XXXX, C. B. XXXX/XX D., E., v konaní o vypratanie bytu, o odvolaní žalovaného 1/ proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 16C/93/2024-97 zo dňa 12. marca 2025, takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

II. Žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Nitra (ďalej len súd prvej inštancie, alebo súd) napadnutým rozsudkom uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť vypratať jednoizbový byt II. kategórie v E., G. H. C. B. I. XXXX/XXX na 2. podlaží, číslo bytu 10, a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, bez pridelenia bytovej náhrady (I. výrok). Žalobcovi proti žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov konania, ktorý sú povinní žalovaní 1/ a 2/ zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením (II. výrok).

2. Rozhodnutie vo veci samej právne odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 126 ods. 1, § 676 ods. 1, § 710 ods. 2 a § 712a ods. 9 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok.

3. V odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že sa žalobca podanou žalobou domáhal, aby žalovaní 1/ a 2/ (ďalej len „žalovaní“) spoločne a nerozdielne vypratali jednoizbový byt II. kategórie v E. G. H. C. B. XXXX/XXX, na 2. podlaží, číslo bytu 10, a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, bez pridelenia bytovej náhrady. V žalobe poukázal na to, že žalovaní užívajú od 01. 04. 2024 byt bez právneho dôvodu. Naposledy zobral voči nim žalobu späť, pretože žalovaní dostali ďalšiu šancu, avšak následne neplatili nájomné, ani za služby spojené s bývaním. Pri preberaní nájomnej zmluvy k 31. 03. 2024 boli upozornení, že už nebudú vyzvaní na odovzdanie bytu.

4. Žalovaný 1/ sa k žalobe vyjadril ešte pred jej doručením (mailom – č. I. 52), poukazujúc na svoju nepriaznivú sociálnu situáciu s tým, že požiadal Mesto E. o splátkový kalendár. Do svojej situácie sa nedostal z jeho viny, ale matky B.. V budúcnosti ho môžu potrebovať deti, ktoré sú umiestnené v detskom domove v J.. Žalovaná 2/ sa k žalobe nevyjadrila.

5. Žalobca v replike nesúhlasil s vyjadrením žalovaného 1/, pretože zo strany žalovaných nebola podaná žiadna žiadosť o riešenie situácie. Žalovaný 1/ sľubuje, že pošle peniaze, avšak tak neurobil. Zotrval na podanej žalobe.

6. Pred výzvou na vyjadrenie sa k replike zaslal žalovaný 1/ súdu prvej inštancie žiadosť o predĺženie doby nájmu, vyjadrujúc ochotu splácať dlh mesačne po 70,- eur, pretože si našiel prácu. Súd prvej inštancie mu na túto žiadosť odpovedal listom zo dňa 13. 12. 2024, s tým, že súd nemôže v tomto konaní rozhodovať o predĺžení doby nájmu.

7. Súd prvej inštancie skonštatoval, že v konaní nebolo sporné, a aj bolo preukázané, že žalovaní užívajú predmetný byt aj po uplynutí doby nájmu, ktorý bol dojednaný na základe poslednej zmluvy o nájme bytu č. 10 uzavretej medzi Mestom E. ako prenajímateľom a žalovaným 1/ dňa 27. 12. 2023 na dobu určitú od 08. 12. 2023 do 31. 03. 2024. Hoci zmluva bola podpísaná iba zo strany žalovaného 1/, nič to nemení na skutočnosti, že žalovaná 2/ užíva byt toho času bez právneho dôvodu, pričom takúto skutočnosť v konaní ani nerozporovala, pretože neprodukovala žiadne skutkové tvrdenia, k žalobe sa nevyjadrila. Vzhľadom na uvedené, podľa názoru súdu prvej inštancie boli s poukazom na § 151 ods. 1 CSP skutkové tvrdenia strán o užívaní bytu nesporné.

8. Na základe vykonaného dokazovania, súd prvej inštancie dospel k záveru o dôvodnosti podanej žaloby, pretože žalovaní v súčasnosti užívajú predmetný byt protiprávne, t. j. bez platnej nájomnej zmluvy, ktorá by im umožňovala, aby byt užívali za odplatu. Okrem toho, súd prvej inštancie poukázal predovšetkým na skutočnosť, že žalovaní 1/ a 2/ užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu takmer jeden rok, neplnia si svoje povinnosti, keď neplatia za plnenia spojené s užívaním bytu, ani nájomné. V danom prípade, uplynutím doby nájmu k vyššie označenému bytu č. 10 (dňom 31. 03. 2024) prišlo k zániku nájmu bytu, pričom užívaním bytu po skončení nájmu bytu neprichádza ani k obnoveniu nájomnej zmluvy podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, s poukazom na § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Povinnosťou žalovaných bolo predmetný nájomný byt vypratať po uplynutí dohodnutej doby nájmu, čo však preukázateľne neučinili, v dôsledku čoho bola žaloba podaná dôvodne. Súd prvej inštancie uložil žalovaným, aby predmetný byt vypratali v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku, ktorú lehotu na plnenie súd považoval v zmysle § 232 ods. 3 CSP za primeranú, zohľadňujúc aj dobu užívania bytu bez právneho dôvodu (takmer 1 rok).

9. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že s poukazom na § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka žalovaným neprináleží nárok na bytovú náhradu. V prejednávanej veci sa nejedná ani o prípad v zmysle § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, keďže nejde ani o služobný byt, byt osobitného určenia, ani o situáciu, kedy by nájom skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia žalovaných 1/ a 2/ (ako nájomcov) nie je možné užívať. Súd prvej inštancie poukázal na to, že nemôže rozhodnúť o predĺžení doby nájmu, pretože by tým neprípustne presiahol žalobný petit, ktorým je viazaný. O podmienkach nájmu nehnuteľnosti rozhoduje vlastník nehnuteľnosti, ktorý môže predĺžiť dobu nájmu, čo však Mesto E. neurobilo, pretože neuzavrelo so žalovanými novú zmluvu po uplynutí poslednej doby nájmu (31. 03. 2024). Žalovaní si musia uvedomiť, že predpokladom užívania nájomného bytu je podmienené najmä plnením si základných povinností nájomcu, medzi ktoré patrí platenie nájomného a plnení spojených s užívaním bytu. V tejto súvislosti súd prvej inštancie poukázal aj na ustálenú rozhodovaciu činnosť Krajského súdu v Nitre v obdobných prípadoch (rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 12Co/15/2024 zo dňa 12. 11. 2024, rozsudok sp. zn. 7Co/63/2023 zo dňa 16. 05. 2024, rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Co/57/2022 zo dňa 22. 11. 2022).

10. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa pomeru úspechu podľa § 255 ods. 1 CSP a plne úspešnému žalobcovi priznal proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú sú povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne, čo súd prvej inštancie reflektoval aj do výroku rozsudku, pretože na strane povinných (žalovaných) existovala pluralita subjektov. Zároveň súd prvej inštancie nevzhliadol žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, ktoré by odôvodňovali iné rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania, pretože tieto súd prvej inštancie v konaní nezistil, súčasne ich netvrdili ani strany konania.

11. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal žalovaný 1/ odvolanie zo dňa 31. 03. 2025, ktoré odôvodnil tým, že v predmetnom byte ostal po rozchode s družkou sám a náklady spojené s bývaním riadne

každý mesiac uhrádzal. Dlh, ktorý na nájomnom ostal, vznikol ešte počas jeho spolužitia s bývalou partnerkou a jeho polovicu splatil. Druhú polovicu plánoval splatiť v mesačných splátkach, o ktoré žalobcu opakovane žiadal, avšak nedostal žiadnu odpoveď. Uviedol, že je momentálne nezamestnaný, ale od 01. 04. 2025 nastupuje do zamestnania s tým, že pracovnú zmluvu môže nasledovne predložiť. Zostatok dlhu je ochotný splatiť v dvoch splátkach v mesiacoch máj a jún 2025. Plánuje si vziať do svojej opatery deti z detského domova v J., ale bez bývania to nebude možné. Pracovnú zmluvu predloží a žiada o splátky v kalendárnom mesiaci.

12. V doplnení odvolania doručenom súdu prvej inštancie dňa 09. 04. 2025 uviedol, že uzatvoril pracovnú zmluvu s agentúrou ProJob s.r.o. a začal pracovať ako operátor výroby v K. L. K. K. s tým, že dlh na nájomnom je ochotný splatiť v pravidelných mesačných splátkach. Byť potrebuje, pretože počas víkendov nebude mať kde bývať a taktiež má dve deti v detskom domove v J., ktoré si chce na víkendy brávať k sebe a venovať sa im. Požiadala preto o obnovenie nájomnej zmluvy a zrušenie rozsudku v plnom rozsahu.

13. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že sa žalovaný 1/ mal možnosť dostaviť na pojednávanie, čo neurobil. Nie je zamestnaný a neuhradil nič z dlžnej sumy. Najpodstatnejšie je, že mesto ako vlastník už nemieni obnoviť nájomnú zmluvu. Skončením nájmu dňa 31. 03. 2024 užíva byt bez právneho dôvodu, preto na podanom návrhu žalobca zotrval.

14. Žalovaný 1/ následne v doplnení odvolania zo dňa 29. 04. 2025 uviedol, že dňa 01. 05. 2025 uzatvorí pracovnú zmluvu s firmou M. E. K. a začal pracovať ako operátor výroby. Dlh na nájomnom je ochotný splatiť v pravidelných mesačných splátkach. Uviedol tiež skutočnosti, ktoré boli obsahom už jeho predchádzajúcich vyjadrení.

15. K doplneniu odvolania žalobca uviedol, že v ňom nie sú žiadne nové poznatky až na to, že žalovaný 1/ zmenil po necelom mesiaci znovu zamestnanie, ale do dňa vyjadrenia žalobcu nič neuhradil, kde jeho dlh je 778,09 eur. Žiadal rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť ako správny.

16. Obsahom spisu je aj následné mailové podanie žalovaného 1/ zo dňa 23. 05. 2025, kde tento uvádza obdobné skutočnosti ako vo svojich predchádzajúcich podaniach s tým, že náklady spojené s bývaním chce zaplatiť v dvoch splátkach v mesiacoch máj a jún 2025, kde od 26. 05. 2025 nastupuje do zamestnania.

17. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací podľa § 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), po zistení, že odvolanie je prípustné (§ 358 CSP „a contrario“), bolo podané včas, oprávnenou stranou (žalovaným 1/), (§ 359, § 362 ods. 1 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), vec preskúmal v medziach daných ustanovením § 379 a § 380 CSP a bez nariadenia pojednávania v súlade s ustanovením § 385 ods. 1 „a contrario“ rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP. Zároveň aplikoval ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého 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. Z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalobca sa v konaní domáha, aby žalovaní 1/ a 2/ (ďalej len „žalovaní“) spoločne a nerozdielne vypratali jednoizbový byt II. kategórie v E. G. H. C. B. XXXX/XXX, na 2. podlaží, číslo bytu 10, a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, bez pridelenia bytovej náhrady. V žalobe poukázal na to, že žalovaní užívajú od 01. 04. 2024 byt bez právneho dôvodu. Naposledy zobral voči nim žalobu späť, pretože žalovaní dostali ďalšiu šancu, avšak následne neplatili nájomné, ani za služby spojené s bývaním. Pri preberaní nájomnej zmluvy k 31. 03. 2024 boli upozornení, že už nebudú vyzvaní na odovzdanie bytu.

19. Súd prvej inštancie vo veci rozhodol tak, ako je to uvedené v odseku 1 tohto rozhodnutia. Z dôvodu podania odvolania žalovaným 1/ je vec predmetom prieskumu odvolací súdom.

20. Odvolací súd uvádza, že sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP sa v odôvodnení svojho rozhodnutia obmedzuje len na skonštatovanie

správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia (tvoriaceho s rozhodnutím odvolacieho súdu jeden celok), vrátane citácie právnych predpisov vzťahujúcich sa na tento prípad, keď na zdôraznenie jeho správnosti uvádza nasledovné.

21. Žalovaný 1/ v podanom odvolaní žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil skutkové a právne závery súdu prvej inštancie vedúce ho k vyhovneniu podanej žalobe, teda nespochybnil záver o tom, že nájom predmetného bytu zanikol žalovaným uplynutím dojednanej doby dňom 31. 03. 2024 a že pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas ako nájomcovia právo na bytovú náhradu nemajú, teda žiadnym spôsobom nebolo spochybnené, že žalovaní byt od 01. 04. 2024 užívajú bez právneho dôvodu, keď žiadny právny dôvod - titul na užívanie bytu po tomto dátume súdu žalovaní neuviedli. Žalovaný 1/ nijako nespochybnoval aktívnu vecnú legitimáciu žalobcu k podaniu žaloby o vypratanie predmetného bytu vo vlastníctve mesta E. a v odvolaní ani netvrdil existenciu titulu, ktorý by ho oprávňoval užívať predmetný byt aj pre ďalšie obdobie od 01. 04. 2024. Rovnako v odvolaní nešpecifikoval, v čom konkrétne má spočívať nesprávnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, keď v podstate len poukazoval na jeho aktuálne či budúce pracovné možnosti, pričom v tejto súvislosti žalovaný 1/ žiadal o splátky a o obnovenie nájomnej zmluvy s tým, že si chce vziať deti z detského domova v J.. Konkrétna vada, či dôvody nesprávnosti napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie však neboli žalovaným 1/ konkretizované a odvolací súd takéto ani nezistil.

22. V zmysle vyššie uvedeného je nesporné, že žalovaní k predmetnému bytu dňom 31. 03. 2024 stratili nájomné právo oprávňujúce ich k užívaniu bytu, keď iné právo k tomuto bytu neoznačili (a nepreukázali). Z tohto dôvodu odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP.

23. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP, keď v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi síce vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, avšak keďže mu žiadne trovy odvolacieho konania nevznikli, odvolací súd rozhodol, že žalobcovi sa náhrada trov odvolacieho konania nepriznáva. Odvolací súd síce v zmysle ustanovenia § 262 ods. 1 CSP mal rozhodovať len o nároku na náhradu trov konania, ale keďže v takom prípade by o výške náhrady trov konania po právoplatnosti rozhodnutia musel rozhodovať podľa ust. § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie, aj keď už v čase rozhodovania odvolacieho súdu bolo zrejmé, že žalobcovi žiadne trovy odvolacieho konania nevznikli, v záujme čo najrýchlejšieho prejednanie a rozhodnutie veci v zmysle zachovania princípu hospodárnosti a rýchlosti konania (čl. 17 CSP) rozhodol, že žalobcovi sa náhrada trov odvolacieho konania nepriznáva.

24. Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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