

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 5C/80/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5420202139  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2021:5420202139.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín sudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobcu: Mesto Dolný Kubín, so sídlom v Dolnom Kubíne, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, IČO: 00314463, zastúpené Advokátska kancelária Kováčik Legal s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1729, IČO: 47238429, proti žalovanej: T. J., R.. XX.XX.XXXX, I. T. N. A. J., D. C. A. J., S.. Ľ. XXXX/X, v spore o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je povinná vypratať byt č. X nachádzajúci sa vo vchode č. X bytového domu súpisné č. XXXX na ul. S.. Ľ. v k. ú. A. J. a obci A. J., a to v lehote do 15 dní od zabezpečenia náhradného ubytovania.

II. Žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobou datovanou k 17.12.2020, doručenou tunajšiemu súdu toho istého dňa elektronicky, autorizovanou podľa osobitného predpisu, sa žalobca prostredníctvom splnomocneného zástupcu voči žalovanej domáhal uloženia povinnosti žalovanej vypratať nehnuteľnosť - byt č. X nachádzajúci sa vo vchode č. X bytového domu súpisné č. XXXX na ulici S.. Ľ. v k. ú. A. J. a obci A. J. (ďalej len „predmetný byt“), ako aj nahradiť trovy konania.

2. Odôvodnil ju tým, že:

2.1. Žalobca je vlastníkom predmetného bytu v bytovom dome postavenom na pozemku CKN, parc. č. XXXX/X, zapísanom na LV č. XXXX pre obec a k. ú. A. J..

2.2. Dňa 19.12.2016 bola medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva na predmetný byt s účinnosťou na dobu určitú od 01.12.2016 do 31.05.2017. Avšak žalovaná dodnes predmetný byt užíva bez uzavretej nájomnej zmluvy, a teda ho užíva bez právneho dôvodu.

2.3. Nielenže ho užíva bez nájomnej zmluvy, ale neplatí ani riadne nájomné. Jej dlh za nezaplatený nájom a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je k 30.11.2020 vo výške 60,84 eura.

2.4. Správca mestských nájomných bytov - spoločnosť TE. I.W.V., R. I. XXXX/X, XXX XX, X. XXXXXXXX (ďalej len „správca“) zaslal žalovanej 19.08.2020 výzvu na vypratanie bytu, v ktorej žalovanú vyzval, aby do 31.08.2020 uhradila svoj dlh na predchádzajúcom nájomnom, t. j. nájom v byte č. XX na ulici L.. Š. XXXX/XX, A. J. v celkovej výške 748,82 eura a zároveň, aby do uvedeného dátumu vypratala predmetný byt a odovzdala ho správcovi, v opačnom prípade sa bude prenajímateľ domáhať svojich nárokov súdnou cestou prostredníctvom žaloby o vypratanie bytu. Žalovaná na predmetnú výzvu nereagovala a do dnešného dňa byt dobrovoľne neodovzdala.

2.5. Citoval články 20 ods. 1, 47 ods. 3, 144 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, články 2, 6 ods. 1 Základných princípov Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), § 1 ods. 1, § 126, § 690, § 710

ods. 1, 2, § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 8 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 6 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

2.6. Žalobca poskytol žalovanej dostatočný priestor na vyriešenie vzniknutej situácie, avšak do dnešného dňa u nej nedošlo k náprave protiprávneho stavu, ani ku dobrovoľnému odovzdaniu predmetného bytu. V prospech žalovanej neexistuje žiadne právo, ktoré by ju oprávňovalo po 31.05.2017 v ďalšom užívaní predmetného bytu.

3. Žalovaná v písomnom vyjadrení k žalobe podanom na súd 16.02.2021 uviedla, že žiada o prehodnotenie žaloby, nakoľko si je vedomá, že v predošlom byte ostala dlžná na nájomnom. Momentálne si byt platí pravidelne a snaží sa aj splácať dlh. Nedávno odovdela a príjem mala spoločný s manželom, takže bola nejaký čas úplne bez financií. Keďže nedávno začala konečne pracovať, chcela by uhradiť celý dlh do 2 mesiacov. V tomto byte býva ešte so zdravotne postihnutým synom a v dnešnej dobe by nechceli ostať na ulici.

4. Žalobca v následnej replike danej vyjadrením jeho zástupcu z 25.03.2021 zotrvávajúc na podanej žalobe poukázal na nekonanie žalovanej po celú dobu neplatnosti nájomnej zmluvy. K tvrdeniu žalovanej, že momentálne platí byt pravidelne a snaží sa splácať dlh, uviedol, že nedoplatky na nájomnom nie sú predmetom žaloby. Hlavným dôvodom je užívanie bytu bez právneho dôvodu, čím výrazným a nezanedbateľným spôsobom zasahuje do jeho vlastníckeho práva. Dlh žalovanej na predmetnom byte predstavuje sumu 10,84 eura. Čo sa týka predchádzajúceho bytu, ktorého nájom bol ukončený k 15.08.2015, v tomto prípade bol dlh dlhodobo zanedbávaný, úhrady boli veľmi nepravidelné, nebol dodržaný ani splátkový kalendár, na základe ktorého mal byť dlh vyplatený v splátkach po 30,- eur už pred 2 až 3 rokmi. Aktuálny dlh na starom byte predstavuje sumu 448,82 eura. Nájomná zmluva so žalovanou bola uzatvorená na dobu určitú - do 31.05.2017. Od tohto okamihu sa v byte zdržiava bez platnej nájomnej zmluvy. Aj napriek tomu, že v roku 2018 a aj v roku 2019 podala žiadosť o opakovaný nájom, táto bola zamietnutá, nakoľko jednak uviedla nepravdivé informácie o trvalom pobyte a zamlčala existenciu exekúcií a tiež mala nedoplatky na predchádzajúcom byte na ul. T. a aj na byte na ul. S.. Aj napriek tejto skutočnosti byt nevypratala a neodovzdala. Zosnulý manžel žalovanej nebol spolunájomcom predmetného bytu a ani osobou oprávnenou s ňou byt užívať. Jeho príjem žalobca nezohľadňoval, resp. nepovažoval za príjem žalovanej. Zdôraznil, že syn žalovanej je už plnoletý. Žalovaná vo svojom vyjadrení nepoprela, že nájomná zmluva zanikla. Netvrdila a v konečnom dôsledku ani neoznačila a ani nepredložila platný právny titul oprávňujúci ju k užívaniu predmetného bytu.

5. Žalovaná v duplike danej podaním z 21.04.2021 uviedla, že jej povinnosť vyplatiť si dlhy na nájomnom, či už na súčasnom byte alebo na predchádzajúcom nájomnom byte si splnila a i keď táto skutočnosť nebola predmetom žaloby, pokladá za dôležité uviesť, že svoje finančné záväzky vyrovnala. Potvrdila, že jej úhrady za nájom neboli pravidelné, no jej zosnulý manžel bol niekoľko rokov vo väzení, ona žila sama so synom, nemala stále zamestnanie, ale vždy sa snažila svoje záväzky vyrovať. V predmetnom byte žije so svojím synom Q. J., ktorý je síce plnoletý, no má zdravotné postihnutie a poberá invalidný dôchodok. Jej sa podarilo zamestnať a pracuje ako upratovačka v spoločnosti J. A. J., I.W.V.. V prípade, že by ich z bytu vystaňovali, nemajú kam ísť a súčasné nájomy, ktoré ponúkajú súkromné osoby, sú pre nás príliš vysoké. Chce si podať opätovnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a dúfa, že žalobca jej túto žiadosť opäť nezamietne, nakoľko v jej záujme je užívať byt s platnou nájomnou zmluvou a plniť si včas jej záväzky voči žalobcovi.

6. Na predbežnom prejednaní sporu 31.05.2021:

6.1. Zástupca žalobcu uviedol, že vzhľadom na doterajšie správanie žalovanej, ktorá pristúpila k úhrade svojich podlžností až potom, ako bola na ňu podaná žaloba, žalobca má obavu z ďalšieho správania sa žalovanej, či znova ako v minulosti nebude z jej strany dochádzať k vzniku dlhu. Žalovaná má aktuálne vyrovnaný celý dlh ako na predmetnom byte a v celom rozsahu vyrovnala aj dlh na byte, ktorý užívala na ulici Štúrovej. Taktiež uhradila aj nedoplatok, ktorý mala na komunálnom odpade za minulý rok a dokonca už zaplatila aj poplatok za komunálny odpad za tento rok. Momentálne teda žalobca neeviduje voči žalovanej žiadny nedoplatok zo žiadneho záväzku. O uvedenom navyiac predložil aj účtovné doklady (prehľady o predpise a pláťbách za obdobie 1/2021 až 4/2021 ohľadne predmetného bytu a bytu na ul. L. Š. Č.. XX v dome súp. č. XXXX/XX). Naposledy podala žalovaná žiadosť o pridelenie bytu do nájmu v marci 2019, ktorej nebolo vyhovené. V súčasnosti žalobca nevedie žiadnu jej žiadosť;

6.2. Žalovaná uviedla, že momentálne má všetko voči žalobcovi vyrovnané.

6.2.1. Už deväť mesiacov pracuje ako upratovačka v J., ale prvé štyri mesiace na dohodu. Od 01.01.2021 už má riadnu pracovnú zmluvu na dobu určitú na polroka a teraz by jej to mali predĺžiť, ale nevie, či na dobu určitú alebo neurčitú. Vráťane príplatku za prašnosť má celkom dobrý príjem okolo tých 730,- až 760,- eur v čistom. Už si povyrovnávala aj ostatné dlhy, akurát jej zostal ešte jeden dlh vo výške asi 600,- eur, ktorý predpokladá, že by mohol byť uhradený v priebehu nasledujúcich dvoch mesiacov.

6.2.2. Vtedy, keď už v celom rozsahu uhradila dlhy voči žalobcovi, požiadala p. K. na meste, aby jej teraz, keď si už všetko uhradila, dali novú nájomnú zmluvu. Ona povedala, že to nie je možné, že vec je v spore a že uvidí, ako sa rozhodne.

6.2.3. Teraz v predmetnom byte býva už len ona s jej synom, ktorý má 24 rokov a je ŤZP - má mozgovú obrnu a poberá invalidný dôchodok, ktorého výška je aktuálne po zvýšení 240,- eur mesačne.

6.2.4. V minulosti asi 25 r. dozadu bývali s manželom v byte na D.. Bol to štátny byt, ktorý im zobrali po tom, ako si s manželom kúpili taký lacnejší domček vo C. J., kde sa presťahovali a bývali tam niečo vyše 5 rokov. Manžel však začal mať zdravotné problémy a tak ten dom predali a vrátili sa naspäť do J., kde najprv bývali v zariadení J., potom im ponúkli ten byt, v ktorom aj teraz býva na ul. Ť.. Keďže si všetko riadne platili, tak im ponúkli 2-izbový byt na ul. Š. a keď tam bývali, tak zobrali manžela do väzby. Potom jej začal vznikať dlh, keď manžela zobrali do väzby. Bola jej daná možnosť bývať opäť na ul. Ť., kde býva doteraz. Jej zvyšné 3 deti sa už osamostatnili, jedna dcéra sa už vydala, tá býva so svojím manželom v A. J. v podnájme, druhá žije so svojím partnerom vo U. a tretia dcéra žije a pracuje v zahraničí vo Š..

6.2.5. Uvedomuje si, že v ňu je už teraz nižšia dôvera, keďže mala v minulosti dlh. Súhlasila by aj s tým, aby jej bol daný menší byt - garsónka, ale v takom prípade, aby to bolo na ulici Š., lebo tam sú väčšie garsónky, ale sú menšie ako terajší 1-izbový byt. Má ešte príjem po manželovi - vdovský dôchodok vo výške 230,- eur mesačne.

7. Žalobca prostredníctvom zástupcu sa vo vyjadrení z 15.06.2021 v celom rozsahu zotrval na podanej žalobe. Ako už uviedol vzhľadom na doterajšie správanie žalovanej, ktorá pristúpila k úhrade svojich podlížností až potom, ako bola na ňu podaná žaloba, má žalobca dôvodnú obavu z ďalšieho správania sa žalovanej, či znova nebude z jej strany dochádzať k vzniku dlhu tak ako v minulosti. Nie je sporné, že žalovaná má aktuálne vyrovnaný celý dlh ako na byte, ktorý teraz užíva, tak aj na byte, ktorý užívala v minulosti, taktiež uhradila aj nedoplatok, ktorý mala na komunálnom odpade za minulý rok a dokonca už zaplatila aj poplatok za komunálny odpad za tento rok. Žalovaná podmienky na opakované uzavretie nájomnej zmluvy nespĺnila a z tohto dôvodu s ňou nebola opakovane uzavretá nájomná zmluva. Nájomná zmluva so žalovanou bola uzatvorená na dobu určitú do 31.05.2017. Aj napriek tomu, že v roku 2018 a aj v roku 2019 podala žiadosť o opakovaný nájom, táto bola zamietnutá, nakoľko jednak uviedla nepravdivé informácie o trvalom pobyte a zamĺčala existenciu exekúcií a tiež mala nedoplatky na predchádzajúcom byte na ul. L.. Š. a aj na byte na ul. J. Ť.. Žalovaná koncom minulého týždňa doručila žalobcovi žiadosť o nájomný byt, ktorá bude predložená na prehodnotenie bytovej komisii. V tejto chvíli nevie povedať presný dátum konania zasadnutia bytovej komisie a ani zaručiť, že žiadosť žalovanej bude schválená. Konanie žalovanej, ktorá uhradila svoje záväzky až po podaní žaloby a novú žiadosť si podala vlastne až na základe urgencie súdu, považuje za účelové. Žalovanej nájomná zmluva skončila a v byte sa zdržiava bez platného právneho titulu. Žalovaná mala dostatočne dlhý čas na to, aby odstránila prekážky brániace uzavretiu novej nájomnej zmluvy so žalobcom, no napriek tomu sa jej to nepodarilo. Ak by súd zamietol žalobu o vypratanie predmetného bytu, ochrana vlastníckeho práva žalobcu by bola odmietnutá. Žalobca si uvedomuje, že u žalovanej ako vypratávaného subjektu sa vypratanie môže javiť ako neprímeraný zásah, avšak žalobca uvedomujúci si svoje postavenie mesta ako verejnoprávnej korporácie, ktoré má zo zákona povinnosť starať sa o potreby svojich obyvateľov, konal so žalovanou dostatočne ústretovo, zatiaľ čo prístup žalovanej k vzniknutej situácii bol mimoriadne ľahostajný. Pokiaľ by súd viazal vypratanie bytu na povinnosť žalobcu zabezpečiť žalovanej bytovú náhradu, má za to, že v tomto prípade nie sú dané dôvody osobitného zreteľa, kvôli ktorým by mala byť bytová náhrada pridelená.

8. Na pojednávaní 23.06.2021:

8.1. Zástupca žalobcu uviedol, že hoci sa snažil zistiť, kedy je predpoklad zasadania bytovej komisie, zodpovedná pracovníčka mu to nevedela povedať, zatiaľ ešte nemajú stanovený termín. S ohľadom na stanovisko žalobcu však trvá na podanej žalobe a v poslednom vyjadrení (bod 7.) zhrnul aktuálne stanovisko zastávané žalobcom v danej veci. Žalobca si uvedomuje svoje postavenie ako verejnoprávnej korporácie, ktorej úlohou je okrem iného zabezpečovať potreby jej obyvateľov aj vo vzťahu k žalovanej a bol k nej dostatočne ústretový, pričom prístup žalovanej až do podania tejto žaloby možno hodnotiť ako mimoriadne ľahostajný;

8.2. Žalovaná uviedla, že momentálne má už len jeden dlh, ktorý je vymáhaný exekučne zrážkami zo mzdy jej zamestnávateľa. Zostáva jej tam uhradiť okolo 300,- eur. Iné dlhy, okrem tohto exekučne vymáhaného dlhu, nemá. Aj tie dlhy, ktoré mala, neboli nejaké veľké. Jej nič nebolo ľahostajné, mala problémy, ktoré sa nedali riešiť ani po finančnej stránke. Manžel bol chorý, proste z jedného platu sa nedalo. Len teraz začala žiť a nevie, čo ďalej.

9. Zo skutkových okolností významných pre prejednávanú vec nebolo sporné, že žalovaná začala užívať predmetný byt na základe nájomného vzťahu vzniknutého na podklade nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu 19.12.2016, podľa ktorej vznikol počnúc 01.12.2016 nájomný vzťah na dobu určitú - do 31.05.2017 a že po od 01.06.2017 žalovaná predmetný byt užíva až do súčasnosti bez právneho dôvodu. Sporným nebolo ani to, že v čase, kedy jej k predmetnému bytu skončil nájomný vzťah, mala žalovaná dlh ako na úhradách za predmetný byt, tak aj na úhradách za iný byt žalobcu, ktorý predtým užívala. V čase začatia tohto konania mala žalovaná dlh na predmetnom byte vo výške 60,84 eura, ktorý však bol výrazne nižší, než jej dlh ku koncu r. 2019, keďže tento v danom čase predstavoval 291,35 eura. Pokiaľ ide o jej dlh na úhradách za byt, ktorý užívala predtým (byt č. XX v A. J., L. Š. XXXX/XX - ďalej len „byt Š.“), na uvedenom byte mala dlh k 31.12.2019 vo výške 898,82 eura, ktorý k mesiacu september 2020 poklesol na 748,82 eura. Uvedeného bytu sa týkal aj splátkový kalendár, ktorý bol žalovanej oznámený správcom dňa 29.07.2015, podľa ktorého žalovaná mala dlh, ktorý k 30.06.2015 predstavoval 1.217,13 eura splácať po 30,- eur mesačne až do jeho splatenia (doba 41 mesiacov).

10. Nesporné a aj výpisom z LV č. XXXX pre obec a k. ú. A. J. preukázané je výlučné vlastníctvo žalobcu k predmetnému bytu (zapísané pod B6), pričom žalobca je výlučným vlastníkom aj všetkých ďalších bytov v bytovom dome súp. č. XXXX, v ktorom sa predmetný byt nachádza, postavenom na parc. KN-C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 874 m<sup>2</sup>.

11. Tomuto konaniu predchádzalo konanie medzi stranami terajšieho sporu v rovnakom procesnom postavení, vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 6C/111/2014, iniciované žalobou podanou na súd 13.08.2014, o ktorej bolo prvýkrát meritorne rozhodnuté rozsudkom tunajšieho súdu z 29.12.2014 č. k. 6C/111/2014-58 tak, že žalovanej bolo uložené vypratať byt č. XX vo vchode č. XX, v podkroví bytového domu súp. č. XXXX, zapísanom na LV č. XXXX pre obec a k. ú. A. J. (byt Š.) do 15 dní od zabezpečenia náhradného bytu. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Žiline uznesením z 27.08.2015 č. k. 11Co/81/2015-80 prvostupňový rozsudok zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že hoci prvostupňový súd postupoval pri vyhodnocovaní prejednávaného prípadu dôsledne, aplikujúc aj judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva, stotožniac sa aj s jeho viacerými čiastkovými závermi, napriek tomu ustálil, že jeho právny záver bol predčasný, keďže bolo nutné zaoberať sa aj posúdením ako predbežnej otázky platnosťou nájomnej zmluvy na dobu určitú zo dňa 15.11.2012 z hľadiska jej absolútnej neplatnosti podľa OZ (skúmanie jej platnosti podľa § 37 a nasl. OZ) vo väzbe na tvrdenia žalovanej ohľadne jej predchádzajúceho bývania po dobu 20 rokov v byte na D., kde nemala žiadne podližnosti a bola nútená presťahovať sa do mestského bytu na ul. L. Š. Konštatoval, že ak by šlo v prípade bytu na D. o mestský byt, bude podstatné skúmať, na akú dobu bola uzavretá nájomná zmluva, najmä z hľadiska, či uzavretie nájomnej zmluvy nesledovalo, resp. nemalo za cieľ obísť ustanovenia zákona týkajúce sa chráneného nájmu (pri nájme na dobu neurčitú). V uvedenom konaní po tom, ako bol následne dovolacím súdom (uznesením NS SR z 22.11.2016 č. k. 6 Cdo 916/2015) odmietnuté dovolanie žalobcu, došlo uznesením zo 14.03.2017 č. k. 6C/111/2014-121, právoplatným 01.04.2017, k zastaveniu uvedeného konania v dôsledku späťvzatia žaloby žalobcom. Dané späťvzatie žalobca odôvodnil tým, že žalovaná byt, ktorého vypratania sa domáhal, dobrovoľne odovzdala a že došlo medzi žalobcom a žalovanou k uzavretiu novej nájomnej zmluvy na iný byt. Tým iným bytom je práve predmetný byt a nájomnou zmluvou práve nájomná zmluva z 19.12.2016 uvádzaná žalobcom v žalobe (bod 2.1. odôvodnenia).

12. Pod bodom 9. už súd uviedol, že oproti stavu spred viac ako roka pred podaním žaloby výrazne poklesol nedoplatok žalovanej na predmetnom byte (za obdobie 11 mesiacov tento pokles predstavoval cca 80 %) a tiež za 9 mesiacov pred podaním žaloby poklesol aj zostávajúci dlh na byte Š. (pokles o 17 %).

13. Po podaní žaloby žalovaná v celom rozsahu splatila dlhy na uvedených bytoch (v celom rozsahu boli uhradené už v mesiaci marec 2021), keď súčasne žalovaná uhradila aj nedoplatok na poplatku za komunálny odpad za r. 2020 a ešte pred jeho splatnosťou uhradila daný poplatok aj za r. 2021.

14. Žalovaná v predmetnom byte býva spolu so svojím plnoletým, avšak zdravotne ťažko postihnutým synom Q., R.. XX.XX.XXXX. Žalovanej pomery sa výraznejšie zlepšili len pomerne krátko pred podaním žaloby, a to po tom, ako sa jej podarilo od 01.09.2020 zamestnať sa, pričom od 01.01.2021 je táto zamestnaná v trvalom pracovnom pomere. Žalovaná má v meste A. J. trvalý pobyt (ako občan bez bytu) vedený až do súčasnosti od 10.11.2014.

15. Keďže tak, ako to vyplýva z bodu 11., tomuto sporu predchádzalo medzi stranami sporu iné konanie, ktorého predmetom bolo vypratanie iného bytu vo vlastníctve žalobcu, ktorý v danom čase žalovaná užívala, ktoré skončilo nie meritórnym, ale procesným spôsobom, súd zároveň od žalovanej na predbežnom prejednaní sporu zisťoval skutkové okolnosti významné pre posúdenie otázky, ktorú v uvedenom konaní nadniesol odvolací súd, súvisiace so skúmaním otázky, či uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovanou na dobu určitú nesledovalo obídienie ustanovení zákona týkajúcich sa chráneného nájmu pri nájme na dobu neurčitú (pre prípad, ak by mala žalovaná predtým so žalobcom dojednaný nájomný vzťah na dobu neurčitú).

16. Pod bodom 6.2.4. súd už uviedol vyjadrenie žalovanej k daným skutočnostiam, pričom z jej vyjadrenia nevyplývajú žiadne také skutkové okolnosti, ktoré by mohli preukazovať neplatnosť predchádzajúcej nájomnej zmluvy, ktorá sa týkala bytu Š. a ktoré by súčasne (ak by tomu tak malo byť) mohli evokovať aj neplatnosť nájomnej zmluvy, ktorá predstavovala titul pre užívanie predmetného bytu po dojednanú dobu 6 mesiacov (do 31.05.2017).

17. Žalovaná poukazovala na to, že aj v súčasnosti je nad jej možnosti zabezpečenie si bývania pre ňu a jej syna prostredníctvom komerčného nájmu od súkromných osôb (duplika žalovanej - bod 5. odôvodnenia). Už bolo uvedené, že žalovaná si v celom rozsahu vyrovnala všetky svoje dlhy voči žalobcovi a nebolo sporným aj jej skutkové tvrdenie, že si už vyrovnala aj všetky svoje ostatné dlhy okrem jedného vymáhaného exekučne, na ktorom jej (v čase pojednávania 23.06.2021) zostalo zaplatiť ešte cca 300,- eur a ktorý by chcela splatiť do konca júla 2021.

18. Predchádzajúcim žiadosťami žalovanej o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy po tom, ako skončila doba nájmu podľa zmluvy z 19.12.2016, nebolo zo strany žalobcu vyhovené. O jej poslednej žiadosti, ktorú podala až v priebehu tohto konania (po predbežnom prejednaní sporu) nebolo zo strany žalobcu (ku dňu ukončenia dokazovania v tejto veci) rozhodnuté.

19. Je nepochybné, že žalovaná tým, že užíva predmetný byt vo vlastníctve žalobcu po tom, ako jej skončil nájomný vzťah na dobu určitú, ktorý predstavoval právny dôvod oprávňujúci žalovanú daný byt užívať, žalovaná zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu k danému bytu tým, že mu znemožňuje výlučne podľa predstáv žalobcu realizovať oprávnenia, ktoré mu vyplývajú z obsahu jeho vlastníckeho práva ako základného ľudského práva chráneného aj Ústavou SR (čl. 20 ods. 3), vyplývajúcich z § 123 OZ.

20. Toto právo žalobcu sa však v konkrétnej situácii dostáva do stretu s právom žalovanej na obydlie. Právo na obydlie je chránené aj medzinárodnými dohovormi, ktorými je SR viazaná. Súd k tomu poukazuje predovšetkým na čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“) a judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva k dohovoru, z ktorej vyplýva hierarchia hodnôt a ich ochrany v poradí život, zdravie, obydlie, majetok. V súlade s tým, čo tunajší súd konštatoval v už zmienenom rozsudku z 29.12.2014 č. k. 6C/111/2014-58, uvádza, že obydlie možno definovať ako miesto, kde osoba býva alebo vykonáva svoju obvyklú profesiu. Garancie, ktoré poskytuje Dohovor, požadujú, aby zásah do práva na rešpektovanie jeho obydlija nebol iba legálny, ale taktiež primeraný k sledovanému cieľu a s ohľadom na okolnosti prípadu. Strata obydlija je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlija.

21. Kolíziu týchto práv, z ktorých každé si zasluhuje poskytnutie právnej ochrany, je potrebné vyriešiť tak, aby výkon vlastníckeho práva žalobcu bol v súlade s ust. § 3 ods. 1 OZ a pri tom je tiež potrebné vziať zreteľ aj na osobitné postavenie žalobcu ako orgánu miestnej samosprávy, ktorého základnou úlohou pri výkone samosprávy, s poukazom na § 1 ods. 2 veta prvá zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.

22. Žalovaná bola nepochybne v minulosti osobou v hmotnej núdzi (to ešte v dávnejšej minulosti konštatovali aj sudy v konaní sp. zn. 6C/111/2014), ktorá aktuálne žije v spoločnej domácnosti so svojím zdravotne postihnutým invalidným synom, o ktorého sa stará. Len krátko pred podaním žaloby sa pomery žalovanej zlepšili, čo táto využila na postupné splácanie jej dlhov z minulosti, v rámci čoho si už v celom rozsahu vysporiadala všetky svoje záväzky voči žalobcovi. Jej snahu riešiť svoje dlhy voči žalobcovi aj pred tým, ako bola na ňu podaná žaloba a ešte nebola zamestnaná, preukazuje aj to, čo súd už konštatoval pod bodmi 9. a 12. Nemožno teda prisvedčiť tvrdeniam žalobcu o nečinnosti a ľahostajnosti žalovanej pred podaním žaloby a že táto pristúpila k úhrade svojich podlžností až potom, ako bola na ňu podaná žaloba, v súvislosti s čím vyslovil obavu z ďalšieho správania sa žalovanej, či znova ako v minulosti nebude z jej strany dochádzať k vzniku dlhu (napr. bod 8.1).

23. Vyhovenie žalobe v jej doslovne navrhovanom znení, aj v súčasnej situácii žalovanej, u ktorej badať výrazný progres ohľadne vyriešenia jej záväzkov z minulosti, čím významne eliminuje do budúca možné riziko týkajúce sa schopnosti ďalšieho zabezpečovania nevyhnutných životných potrieb, včítane potrieb súvisiacich s bývaním jej a jej syna, by mohlo výrazným spôsobom negatívne ovplyvniť existujúci pozitívny trend s vážnym a reálnym rizikom v podobe bezdomovectva žalovanej (zohľadniac aj jej vek približujúci sa dôchodkovému veku) a bezdomovectva aj jej zdravotne ťažko postihnutého syna, keďže pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu (výnimky z tohto pravidla stanovené v § 4 zákona č. 189/1992 Zb. na daný prípad nedopadajú, keďže sa týkajú sa prípadov skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu) a možnosti žalovanej stále nie sú také, aby táto bola schopná zabezpečiť si ich trvalé uspokojovanie bytových potrieb prostredníctvom tzv. komerčného nájmu, na čo žalovaná opakovane poukazovala. Takýto výkon práva žalobcu, aký požadoval (vypratanie predmetného bytu do troch dní od právoplatnosti rozsudku bez akejkoľvek náhrady) by neprimerane zasiahol do právom chránených oprávnených záujmov žalovanej a so zreteľom na osobitné postavenie žalobcu a jeho povinnosti už uvádzané, existujúce aj vo vzťahu k žalovanej a aj jej synovi ako obyvateľom žalobcu, kde má žalovaná aj trvalý pobyt a podľa názoru súdu bol by s ohľadom na závažnosť ujmy, ktorá by žalovanej a jej synovi reálne hrozila, ak by žalovaná musela predmetný byt vypratať bez toho, aby mala možnosť iného ľudsky dôstojného bývania, oproti možnej ujme žalobcu na jeho právach v dôsledku určitého obmedzenia jeho práva, ku ktorému týmto rozhodnutím dochádza a ktorá je nepomerne menej závažná, v rozpore s dobrými mravmi. U žalobcu vzhľadom na dotknutý predmet jeho vlastníckeho práva (predmetný byt určený na nájomné bývanie) súdom stanovené obmedzenie uvedené v nasledujúcom bode, obmedzí žalobcu po dobu jeho trvania fakticky len čo do jeho slobodnej voľby, kto má predmetný byt do budúca užívať.

24. Za existujúcej situácie, keď súd konštatoval rozpor výkonu vlastníckeho práva (uplatnené bezpodmienečné vypratanie žalovanej) s dobrými mravmi, súd považoval za potrebné viazať vypratanie predmetného bytu žalovanou na poskytnutie bytovej náhrady (jej jednotlivé formy ustanovuje § 712 ods. 1 OZ), a to vo forme, ktorá umožňuje zabezpečenie realizácie práva žalovanej (a jej prostredníctvom aj jej syna) na obydlie v nevyhnutnom rozsahu, čo podľa názoru súdu umožňuje aj jeho nižšia forma - forma náhradného ubytovania definovaná v § 712 ods. 3 OZ, podľa ktorého náhradným ubytovaním sa rozumie byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovní alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia. Začiatok plynutia stanovenej lehoty na vypratanie predmetného bytu, ktorú stanovil s ohľadom na charakter uloženej povinnosti v trvaní 15 dní, súd potom viazal na zabezpečenie náhradného ubytovania pre žalovanú.

25. Pokiaľ ide o trovy konania, hoci súd žalobe vyhovel a uložil žalovanej povinnosť vypratania, na strane druhej túto povinnosť viazal (v rozpore s požiadavkou žalobcu) na zabezpečenie náhradného ubytovania, ktoré je povinný zabezpečiť žalovanej žalobca ako subjekt, v prospech ktorého má byť predmetný byt vypratáný, a preto konštatujúc čiastočný úspech každej zo strán sporu súčasne s poukazom na § 255 ods. 2 CSP vyslovil, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, 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) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej 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 prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien.