

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 6C/29/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5420201777  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2020:5420201777.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín, sudkyňou JUDr. Janou Veselou, v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo, so sídlom 026 01 Dolný Kubín, Zochova 1117/97, IČO: 00 222 071, proti žalovanej: Y. nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S., doručovacia adresa: XXX XX O. XXXX/X, o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á vypratať byt č. X, nachádzajúci sa na prízemí vchodu č. X bytového domu (N.) súpisné č. XXX na ulici S., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. H., obec O., a to v lehote 21 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanej právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenou na tunajší súd dňa 08.10.2020, žalobca žiadal, aby súd žalovanej uložil povinnosť do 15 dní od doručenia rozsudku vypratať byt č. X na prízemí, vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXX na ulici S., pozostávajúci z jednej izby, kuchyne a príslušenstva, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. H., obec O.

Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom vyššie uvedeného bytu, ktorý na základe nájomnej zmluvy zo dňa 31.08.2015 prenechal na dobu určitú od 01.09.2015 do 31.01.2016 do nájmu žalovanej. O prevzatí bytu bola spísaná zápisnica o prevzatí bytu dňa 21.08.2015. Vzhľadom na skutočnosť, že uplynula dohodnutá doba nájmu a tiež z dôvodu, že žalobca ako vlastník bytu predmetný byt zamýšľa predať, pričom budúci kupujúci požaduje odovzdanie bytu bez záväzkov z nájmu, bola žalovanej zaslaná výzva na vypratanie a odovzdanie bytu do 31.07.2020. Predmetnú výzvu žalovaná prevzala dňa 25.06.2020. napriek tomu do dnešného dňa byt nevypratala a neodovzdala.

Žalovanej bola žaloba (vrátane príloh) doručená dňa 29.10.2020, a to spolu s uznesením sp. zn. 6C/29/2020 zo dňa 20.10.2020, ktorým bola vyzvaná, aby sa v lehote 10 dní od jeho doručenia písomne vyjadrila k žalobe, a to či žalobcom uplatnený nárok uznáva alebo nie a v prípade, že uplatnený nárok neuznáva, aby uviedla vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu a tiež označila a predložila dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

Žalovaná sa ku žalobe nevyjadrila.

Súd následne vo veci nariadil pojednávanie na deň 17.12.2020 na 9,30 hod., na ktoré predvolal obe strany sporu. Pojednávania sa zúčastnil len žalobca, keď žalovaná sa na pojednávanie nedostavila, hoci naň bola riadne a včas predvolaná. Predvolanie na pojednávanie jej bolo doručené listinne dňa 25.11.2020. Svoju neúčasť ospravedlnila telefonicky v čase začatia pojednávania, pričom o jeho odročenie nežiadala.

Za daného stavu veci, súd uskutočnil pojednávanie za neprítomnosti žalovanej, pričom na ňom vykonal dokazovanie listinami pripojenými k žalobe s tým, že žalobca na pojednávaní predložil sumárnu analýzu platieb žalovanej za obdobie od 01.05.2018 do 16.12.2020, podľa ktorého žalobca voči žalovanej titulom

platieb za služby spojené s užívaním bytu, správu, fond opráv a údržby, ako aj poplatkov za omeškanie a súdneho poplatku 99,50 eur eviduje celkový nedoplatok 1.138,28 eur.

Vykonaným dokazovaním, vychádzajúc tiež z, podľa § 151 ods. 1 CSP, nesporných skutkových tvrdení žalobcu uvedených v žalobe, súd zistil nasledovný skutkový a právny stav veci.

8. Podľa listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie H. obec O. je žalobca výlučným vlastníkom bytu č. X na prízemí vchodu č. X v bytovom dome N. súpisné číslo XXX stojacom na parcele KN-C č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 378 m<sup>2</sup> (č. I. 3 spisu). Ohľadne predmetného bytu bola dňa 31.08.2015 medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom uzavretá (podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu) nájomná zmluva v písomnej forme, na základe ktorej žalobca prenechal žalovanej predmetný byt do nájmu na dobu určitú: od 01.09.2015 do 31.01.2016 (č. I. 4 -5 spisu). Zápisnica o prevzatí bytu bola žalovanou podpísaná dňa 21.08.2015 (č. I. 7 spisu). V zmluve je v čl. VIII odsek 1 uvedené, že nájom zanikne: a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone o krátkodobom nájme. Napriek tomu, že v zmluve dohodnutá doba nájmu uplynula dňa 31.01.2016, žalovaná v užívaní bytu pokračovala. Žalobca žalovanú na vypratanie bytu písomne vyzval až listom zo dňa 23.06.2020 v lehote najneskôr do 31.07.2020 (č. I. 8 spisu). Predmetný list bol žalovanej doručený dňa 25.06.2020 (č. I. 8 spisu) a žalovaná od jeho doručenia so žalobcom nijako nekomunikovala (vyjadrenie žalobcu na pojednávaní). Z predloženej analýzy platieb je pritom zrejmé, že byt stále užíva, pretože žalobca od nej stále eviduje čiastočné úhrady za služby spojené s užívaním bytu a za správu, ako aj fond opráv a údržby. Žalobca k tomu na pojednávaní uviedol, že tieto platby nevykonávala priamo žalovaná, ale ich poukazyvalo S. z osobitných dávok.

9. Ako už bolo uvedené, v danom prípade bola medzi stranami uzavretá zmluva o krátkodobom nájme bytu podľa zákona NR SR č. 98/2014 Z. z., preto súd vo veci aplikoval ustanovenia tohto zákona.

10. Podľa § 6 zákona NR SR č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobý nájom bytu zanikne: a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone, d) písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane, e) zánikom predmetu nájmu.

11. V danom prípade bol nájom dohodnutý na konkrétny čas, od 01.09.2015 do 31.01.2016. Uplynutím tohto času predmetný nájom zanikol, pretože aj keď žalovaná byt, a to niekoľko rokov ďalej užívala, nedošlo k predĺženiu, či obnoveniu nájmu, ako je tomu v prípade „nekrátkodobých nájmov“, ktoré upravuje Občiansky zákonník.

12. Podľa § 676 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. 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 nájomná 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.

13. Zákon NS SR č. 98/2014 o krátkodobom nájme však v ust. § 10 ods. 2 výslovne zakotvuje, že nájom podľa tohto zákona sa nespravuje ustanoveniami § 663, § 666 ods. 1, § 671, § 672 ods. 2 druhej vety, § 676, 677, 679, § 680 ods. 1, § 685, 686, § 687 ods. 3, § 696, § 703 ods. 2, § 704 ods. 2, § 705 ods. 2, § 706, § 707 ods. 2, § 709, 710, § 711 ods. 1, 3 až 6, § 712, 712a, 712c až 714 a § 717 až 719 Občianskeho zákonníka.

14. Taktiež tým, že žalovaná užívala byt niekoľko rokov po uplynutí nájmu, pričom sa tak muselo diať so súhlasom žalobcu, tak táto skutočnosť nemohla mať za následok vznik novej (konkludentnej, prípadne ústnej) nájomnej zmluvy, pretože k tomu, aby bola táto zmluva platná ust. § 3 ods. 2 zákona NS SR č. 98/2014 Z. z. vyžaduje písomnú formu.

15. Vzhľadom na to, že dohodnutá doba nájmu uplynula a došlo tak k zániku nájmu bytu, ktorý sa nemohol predĺžiť, ani obnoviť, súd žalobe žalobcu vyhovel, pretože žalovaná byt užíva od 01.02.2016 bez právneho dôvodu (týmto by mohla byť len písomná nájomná zmluva). Na splnenie povinnosti vypratať byt súd určil lehotu troch týždňov, ktorú súd považuje za dostatočnú na to, aby si v nej žalovaná

mohla svoju povinnosť splniť, keď o tom, že bola podaná žaloba na vypratanie sa dozvedela už jej doručením dňa 29.10.2020 a mala tak dostatok času pripraviť na pozitívne rozhodnutie o žalobe.

16. Na toto rozhodnutie súd aplikoval ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého 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.

17. V uvedenej veci sa súd zaoberal aj tým, či výrok o vyprataní bytu nie je zásahom do práva žalovanej na rešpektovanie obydlia, ktorý by bol neprimeraný cieľu sledovanému odsekom 2 článku 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, podľa ktorého každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obydlia a korešpondencie. Štátny orgán nemôže do výkonu tohto práva zasahovať okrem prípadov, keď je to v súlade so zákonom a nevyhnutné v demokratickej spoločnosti v záujme národnej bezpečnosti, verejnej bezpečnosti, hospodárskeho blahobytu krajiny, predchádzania nepokojom a zločinnosti, ochrany zdravia alebo morálky alebo ochrany práv a slobôd iných.

18. Neprimeranosť takéhoto zásahu súd v danom prípade nezistil, resp. zistiť nemohol, pretože žalovaná bola v konaní úplne pasívna, keď sa ho nezúčastnila ani písomne, ani osobne. Súd pritom v takomto type sporu nemôže vykonávať iné dôkazy než tie, ktoré strany sporu navrhnú (§ 185 ods. 2 CSP).

19. Vzhľadom na úplné vyhovenie žalobe, súd, pokiaľ ide o náhradu trov konania, právo na ne priznal žalobcovi v rozsahu 100%, pričom aplikoval ust. § 255 ods. 1 CSP.

20. O konkrétnej výške trov konania súd rozhodne po právoplatnosti konečného rozhodnutia, a to samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 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).

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 zákona - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien.