

Súd: Okresný súd Levice  
Spisová značka: 7C/4/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4323200335  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Gkortsilas  
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2024:4323200335.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

7C/4/2023

Okresný súd Levice, sudkyňou JUDr. Ľubicou Gkortsilas, v spore žalobcu Okresné stavebné bytové družstvo Levice, so sídlom Ku Bratke 3, 934 01 Levice, IČO: 00 171 590, zast. Mgr. Renáta Mészáros, advokát so sídlom Nám. Hrdinov 7-8, 934 01 Levice, proti žalovanému: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXX, XXX XX C. D., o vypratanie bytu, takto

### rozhodol:

7C/4/2023

- Žalobu z a m i e t a.
- Žalovanej voči žalobcovi n á r o k na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

### odôvodnenie:

7C/4/2023

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 26.01.2023 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanej povinnosť vypratať dvojizbový byt č. XX, na IV. poschodí v dome súpisné číslo XXXX, E., F. a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku a priznal mu trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaná bola na základe Zmluvy o nájme bytu č. XXXX/XX/XXXX zo dňa 21.07.2020 a následne Zmluvy o nájme bytu č. 2410/12/2021 zo dňa 4.8.2021 nájomníčkou predmetného dvojizbového bytu, ktorý je vo vlastníctve Mesta Levice. V oboch prípadoch bol nájom dohodnutý na dobu určitú. V zmysle nájomnej zmluvy bola žalovaná povinná uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním a splátky nájomného vopred na účet prenajímateľa do 25. dňa v mesiaci. Žalovaná od začiatku nájomného vzťahu svoje povinnosti uhrádzať preddavky na služby spojené s užívaním bytu a nájomné riadne a včas porušuje. Žalobca následne uzatvoril so žalovanou dňa 24.05.2021 aj Dohodu o splácaní nedoplatku, v ktorom sa žalovaná zaviazala zaostané nájomné v sume 1.386,74 eur splácať v pravidelných mesačných splátkach po 150,- Eur popri nájomnom počnúc mesiaca jún 2021. Žalovaná ani túto dohodu nedodržiava a jej dlh sa neustále zvyšuje. Mesto Levice žalovanej listom zo dňa 12.07.2022 oznámilo, že jej nájomný pomer končí dňa 31.07.2022 a vyzvalo ju na úhradu nedoplatku v sume 1.994,90 eur a k odovzdaniu bytu. Listom zo dňa 12.08.2022 žalobca vyzval žalovanú k odovzdaniu bytu do 23.08.2022 z dôvodu, že nájomný pomer nebol predĺžený. Z uvedených dôvodov s poukazom na ustanovenie § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca odvodil svoju aktívnu vecnú legitimáciu od Zmluvy o výkone správy bytového domu, v ktorom sa sporný byt nachádza.

2. Žalobca na preukázanie svojich skutkových tvrdení predložil súdu Zmluvu o nájme bytu XXXX/XX/XXXX zo dňa 21.07.2020, protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, príkaz na uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu zo dňa 07.07.2020, Dohodu o splácaní nedoplatku zo dňa 24.05.2021, Zmluvu o výkone správy bytového domu č. XXXX/XXXX zo dňa 10.01.2014, Dodatok č. 1 k Zmluve o výkone správy zo dňa 25.11.2014, písomné vyhlásenie o nadobudnutí účinnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 3.11.2014, predpis mesačnej zálohy zo dňa 17.08.2022. Na výzvu súdu žalobca ďalej predložil všeobecné záväzné nariadenie mesta Levice č. XXX, žiadosť o opakované uzavretie zmluvy o nájme zo dňa 30.06.2021, Zmluvu o nájme bytu XXXX/XX/XXXX zo dňa 04.08.2021, výzvu na úhradu nedoplatkov a odovzdanie bytu zo dňa 12.07.2022, výzvu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu zo dňa 27.04.2022, výzvu na odovzdanie bytu, výpis z osobného účtu žalovanej ohľadne stavu splácania nájmu a nedoplatkoch.

3. Žalovaná sa na výzvu súdu vyjadrila k žalobe podaním doručeným súdu dňa 29.11.2023, v ktorom nepoprela skutkové tvrdenia žalobcu. Žalovaná potvrdila, že mešká s úhradou nájomného a toto sľúbila riadne platiť. Je si vedomá, že má dlžobu na byte, ktorú sa snaží aktívne splácať. Dôvodmi neskorého a neúplného splácania je zdravotný stav detí žalovanej, dcéra sa narodila DMO a od malička má veľké zdravotné problémy vyžadujúce si celodennú opateru a časté návštevy lekárov. V čase, keď jej vznikol dlh na nájomnom sa dcére k jej zlému zdravotnému stavu pridružil aj zrakový problém a hrozilo, že oslepne. Žalovaná odkladala peniaze určené na nájomné na operáciu v zahraničí, ktorú musí sama zaplatiť, zorganizovala aj zbierku. Vysoké náklady má žalovaná z dôvodu potreby pravidelných návštev lekára s dcérou v nemocnici na Kramároch v Bratislave a s tým spojeného cestovania. Nájomné sa snaží platiť načas a postupne znižuje aj dlh na nájomnom. Jej jediným príjmom je opatrovateľský príspevok a výživné na deti. Syn je tiež ťažko chorý, má arytmiu srdca. Žalovaná ďalej uviedla, že dlh bude splácať, nemá kam ísť bývať a chce v byte zostať, aby mohla žalobcovi dlh uhradiť. S vyjadrením žalovaná predložila súdu doklad o zdravotnom stave dcéry a výpisy z účtu za obdobie od marca roku 2022 do novembra roku 2023.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom sa zúčastnila právna zástupkyňa žalobcu. Žalovaná svoju neprítomnosť ospravedlnila z dôvodu návštevy lekára so synom, pričom nežiadala pojednávanie odročiť. Z uvedeného dôvodu súd prejednal vec v neprítomnosti strán sporu. Právna zástupkyňa žalobcu zotrvala na podanom návrhu a žiadala súd, aby návrhu v celom rozsahu vyhovel. Uviedla, že je pravdou, že žalovaná aktívne spolupracuje so správcom a dlhodobo bežné nájomné uhrádza. Od podania návrhu došlo k poníženiu dlhu, ktorý mala žalovaná, avšak žalobca naďalej trvá na tom, aby byt bol vypratáný, keďže aj nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú. Žalovaná nepožiadala o uzatvorenie opakovanej Zmluvy o nájme bytu, a to ani napriek výzvam žalobcu. Žalobca si je vedomí situácie žalovanej a choroby jej dcéry, nakoľko táto ho pravidelne informuje a bol naklonený aj ústupkom, no žalovaná doposiaľ celý dlh na nájomnom a poplatkoch za služby spojené s užívaním bytu nezaplatila.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s písomnými podaniami strán sporu a s obsahom listín predložených stranami sporu a to najmä so žalobou, vyjadrením k žalobe, Zmluvou o výkone správy v znení jej dodatku č. 1, nájomnou zmluvou zo dňa 4.08.2022, výzvou na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu zo dňa 27.04.2022, výzvou na úhradu nedoplatkov a odovzdanie bytu zo dňa 12.07.2022, výzvou na odovzdanie bytu zo dňa 12.08.2022 ako aj oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré si zadovážil súd (pre účely ustálenia legitímácie) a s ďalšími listinami tvoriacimi obsah spisu a zistil tento skutkový a právny stav:

6. Z čiastočného výpisu listu vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie E. súd zistil, že výlučným vlastníkom sporného bytu č. XX, na 4. poschodí, vchod o.č. XX, nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 894/38, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 464 m<sup>2</sup> je Mesto Levice, Námestie hrdinov 1, 934 01 Levice, IČO: 307203, v podiele 1/1, zapísaný pod B14.

7. Zo Zmluvy o výkone správy bytového domu č. 2410/2014 zo dňa 10.01.2014 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 25.11.2014 uzavretej podľa § 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov súd zistil, že vlastníkom Mesto Levice, IČO: 00307203 poveril výkonom správy v bytovom dome v Leviciach, LV č. XXXX, súpisné číslo XXXX, G. F. X,XX žalobcu ako správcu, pričom žalobca ako správca okrem iného zabezpečuje pre vlastníka (Mesto Levice) aj vymáhanie škody, nedoplatkov na nájomnom, príp. iné škody, (čl. II bod.2 písm. f) Zmluvy). V zmysle čl. III bod 1 Zmluvy je správca povinný vykonávať správu

v mene a na účet vlastníka v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníka bytov v dome pred súdom. V zmysle čl. IV bod 8 Zmluvy vlastník splnomocňuje správcu na riešenie všetkých úkonov, ktoré vznikli resp. v budúcnosti vzniknú v súvislosti s porušením podmienok dohodnutých v Zmluve a aby v jeho mene a na účet domu uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním nedoplatkov z nájmu a ostatných poplatkov.

8. Zo Zmluvy o nájme bytu XXXX/XX/XXXX zo dňa 04.08.2021 uzatvorenej medzi Mestom Levice v zastúpení žalobcom ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom súd zistil, že Mesto Levice prenechalo žalovanej do nájmu sporný byt 2, a to na dobu určitú do 31.07.2022 za odplatu, ktorej výška bola určená v prílohe zmluvy. Touto nájomnou zmluvou sa zmluvné strany zároveň dohodli, že nájomca po skončení nájmu bytu nemá nárok na poskytnutie náhradného bytu ani iného ubytovania.

9. Z výzvy na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu zo dňa 27.04.2022 vyplýva, že žalobca požiadal žalovanú o vyjadrenie, či trvá na opakovanom uzavretí zmluvy o nájme sporného bytu, nakoľko nájomná doba dohodnutá na základe Zmluvy o nájme bytu č. XXXX/XX/XXXX končí dňa 31.07.2022.

10. Z výzvy na úhradu nedoplatkov a odovzdanie bytu zo dňa 12.07.2022 vyplýva, že Mesto Levice oznamuje žalovanej, že celková výška nedoplatku na nájomnom a službách spojených s užívaním sporného bytu je vo výške 1.994,90 eur a Mestu Levice vyzýva žalovanú k úhrade nedoplatku a k vyprataniu a odovzdaniu sporného bytu do 31.07.2022 z dôvodu, že nájomná doba skončila dňa 31.07.2022.

11. Z výzvy na odovzdanie bytu zo dňa 12.08.2022 súd zistil, že žalobca vyzval žalovanú na vypratanie a odovzdanie bytu do 23.08.2022, nakoľko nájomný vzťah nebol Mestom Levice predĺžený a doba nájmu uplynula dňa 31.07.2022 a vyzval žalovanú k úhrade nedoplatku.

12. Z analýzy platieb žalovanej za obdobie od 01.12.2022 do 30.11.2023 súd zistil, že žalovaná mala v čase podania žaloby nedoplatok na úhrade za užívanie sporného bytu v sume 1.308,83 eura a ku 30.11.2023 mala žalovaná nedoplatok 716,77 eura.

13. Z analýzy platieb žalovanej za obdobie od 01.12.2023 do 29.02.2024 súd zistil, že žalovaná mala ku 29.02.2024 nedoplatok na úhrade za užívanie sporného bytu v sume 703,42 eura.

14. Z výpisu z účtu žalovanej za obdobie 03/2022 až do 30.11.2023 súd zistil, že žalovaná vykonala v tomto období v prospech žalobcu úhrady na nájomnom spolu v sume 3902,60 eura a na splátkach dlhu uhradila žalobcovi spolu sumu 1550,65 eura.

15. Z lekárskeho nálezu zo dňa 17.10.2023 (č.l. 161) súd zistil, že dcéra žalovanej má diagnostikovanú chorobu DMO hypotonická forma, pričom nález sa týkal zdravotných problémov dcéry žalovanej spojených so zrakom.

16. Podľa § 126 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „OZ“), 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. Podľa § 22 ods. 1 OZ, zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene. Zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.

18. Podľa § 23 OZ, zastúpenie vzniká na základe zákona alebo rozhodnutia štátneho orgánu (zákonné zastúpenie) alebo na základe dohody o plnomocenstve.

19. Podľa § 24 OZ, zástupca musí konať osobne; ďalšieho zástupcu si môže ustanoviť, len ak je to právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Aj z právnych úkonov ďalšieho zástupcu vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.

20. Podľa § 663 OZ, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne /v dojednanej dobe/ užíval alebo z nej bral aj úžitky.

21. Podľa § 676 ods. 1 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

22. Podľa § 710 ods. 2 OZ, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

23. Podľa § 712a ods. 9 OZ, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

24. Podľa § 3 ods. 1 OZ, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

25. Podľa § 151 ods. 1 Zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nesporela, sa považujú za nesporné.

26. Právo vlastníť majetok vyplýva z čl. 20 Ústavy SR. Ústava SR vymedzuje, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Žaloby vymedzené v ustanovení § 126 ods. 1 Občiansky zákonník ako vlastnícke žaloby predstavujú osobitné prostriedky ochrany vlastníckeho práva. Ustanovenie § 126 Občiansky zákonník vymedzuje jednotlivé druhy vlastníckych žalôb, pričom ich výpočet je demonštratívny. Jednou z vlastníckych žalôb je aj žaloba na vydanie veci, tzv. vindikačná žaloba. Ak je predmetom sporu nehnuteľnosť, musí znieť vindikačná žaloba na vypratanie veci. Žalobu o vypratanie nehnuteľností je preto potrebné považovať za vlastnícku žalobu podľa § 126 Občianskeho zákonníka.

27. Na to, aby sa vlastník úspešne domohol ochrany poskytovanej vindikačnou žalobou musia byť splnené nasledovné predpoklady: preukázanie vlastníckeho práva k predmetu sporu, t. j. k veci, ktorá je predmetom rei vindicatio (aktívna legitímácia); preukázanie, že vec sa nachádza u tretej osoby resp. v prípade nehnuteľností je užívaná treťou osobou, pričom táto osoba bude v konaní označená ako pasívne legitimovaná (pasívna legitímácia) a preukázanie, že táto osoba, označená v žalobe ako pasívne legitimovaná užíva vec neoprávnene. Žalobca musí zároveň preukázať, že uplatnený nárok nie je v rozpore s dobrými mravmi, ktorý rozpor by odôvodňoval súdu odoprieť ochranu vlastníckeho práva žalobcu a zároveň, že v spore nie sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa odôvodňujúce žalobu zamietnuť s poukazom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, resp. podmieniť vyhovie uplatneného nároku uložením povinnosti žalobcu poskytnúť žalovanému náhradný byt či náhradné ubytovanie.

28. Z uvedeného vyplýva, že prvým predpokladom úspechu žalobcu v konaní o žalobe o vypratanie nehnuteľností je preukázanie jeho vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, ktorej vypratania sa domáha. V prípade, ak súd dospieje k záveru, že vlastnícke právo žalobcovi, ktorý sa označil za vlastníka neprislúcha, zamietne vlastnícku žalobu podľa § 126 pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie.

29. Súd sa tak v prvom rade zaoberal aktívnou vecnou legitímáciou žalobcu. Vecnou legitímáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jeden účastník občianskeho súdneho konania (žalobca) je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (je aktívne vecne legitimovaný) a účastník na opačnej procesnej strane (žalovaný) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti, teda je pasívne vecne legitimovaný. Preskúmvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žalovaná nenamietala. Zistenie nedostatku vecnej legitímácie má za následok zamietnutie žaloby.

30. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie tejto žaloby, a to z dôvodu, že nie je vlastníkom sporného bytu. Súd preto nemal inú možnosť, ako žalobu zamietnuť.

31. V prípade nehnuteľností sa vlastnícke právo v zásade preukazuje výpisom z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností. Na základe vykonaného dokazovania mal súd bez pochyby za preukázané,

že výlučným vlastníkom predmetu sporu, ktorého vypratania sa žalobca domáha podanou žalobou je Mesto Levice, nakoľko na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie E., na ktorom je evidovaný aj predmetný byt, je k predmetnému bytu ako vlastník pod B14 evidovaný vlastník Mesto Levice a nie žalobca. Zo Zmluvy o nájme bytu XXXX/XX/XXXX zo dňa 04.08.2021 tiež vyplýva, že vlastníkom sporného bytu je Mesto Levice, ktorý na základe predmetnej nájomnej zmluvy prenechal žalovanej sporný byt do nájmu na dobu určitú do 31.07.2022 a nie žalobca. Z uvedených listinných dôkazov tak dospel súd k záveru, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie tejto žaloby, a to z dôvodu, že nie je vlastníkom sporného bytu. Žalobca tak neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že je vlastníkom sporného bytu. Súd preto nemal inú možnosť, ako žalobu zamietnuť.

32. Žalobca nesprávne odvodzuje svoju aktívnu vecnú legitimáciu zo Zmluvy o výkone správy č. XXXX/XXXX zo dňa 10.01.2014 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 25.11.2014 uzavretej podľa § 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Na základe tejto zmluvy žalobca vykonáva správu bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Žalobca má v zmysle tejto zmluvy povinnosť správy domu a právo zastupovať vlastníka, v tomto prípade teda Mesto Levice, vo všetkých úkonoch spojených so správou domu. Vlastník sporného bytu, Mesto Levice, touto Zmluvou splnomocnil žalobcu k úkonom súvisiacim so správou domu pred súdom (čl. III. Bod 1 Zmluvy) ako aj k riešeniu všetkých úkonov, ktoré vznikli resp. v budúcnosti vzniknú v súvislosti s porušením podmienok dohodnutých v Zmluve a ku všetkým právnym úkonom spojeným s vymáhaním nedoplatkov z nájmu a ostatných poplatkov (čl. IV bod 8 Zmluvy). V samotnej zmluve sa opakovane uvádza, že správca, žalobca, je oprávnený/povinný v mene a na účet vlastníka vykonávať práva a povinnosti bližšie uvedené v Zmluve. Žalobca je tak zástupcom vlastníka sporného bytu na základe zmluvy o výkone správy. Na základe Zmluvy o výkone správy však v žiadnom prípade nedošlo k prevodu vlastníckeho práva k spornému bytu z vlastníka Mesto Levice na žalobcu ako správcu bytového domu, v ktorom sa sporný byt nachádza, ktorý prevod by oprávňoval žalobcu na podanie vlastníckej žaloby k spornému bytu podľa § 126 Občianskeho zákonníka. Súd nepopiera, že na základe uvedenej zmluvy bol žalobca oprávnený zastupovať vlastníka bytu, Mesto Levice, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti. V takomto prípade mal však žalobca za žalobcu označiť vlastníka sporného bytu, Mesto Levice, a seba za zástupcu žalobcu (tak ako tomu bolo napr. pri uzatváraní Zmluvy o nájme bytu) a nie za žalobcu samotného, ktorému nesvedčí aktívna vecná legitimácia. Súd zároveň uvádza, že zástupca je v zmysle ust. § 24 Občianskeho zákonníka povinný zastupovať zastúpeného osobne, pričom zvoliť ďalšieho zástupcu je zástupca oprávnený len ak je to právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté, pričom aj v tomto prípade, tak ako v prípade prvého zástupcu, vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.

33. Rozhodovacia prax súdov pripúšťa, aby sa ochrana vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v rozsahu § 126 ods. 1 mohol domáhať aj vlastník, ktorému nesvedčí zápis v príslušnej evidencii nehnuteľností, resp. taký, ktorý o sebe tvrdí, že je vlastníkom, avšak z evidencie nehnuteľností vyplýva opak, čo však nie je prípad žalobcu.

34. Čo sa týka pasívnej vecnej legitimácie žalovanej súd dospel k záveru, že žalovaná je pasívne vecne legitimovaná v predmetnom spore, nakoľko žalovaná užíva predmetný byt bez právneho dôvodu, ktorý zanikol uplynutím doby nájmu dňa 31.07.2022, pričom nedošlo k predĺženiu nájmu. Žalovaná tieto skutočnosti nepoprela, teda neboli sporné a súd ich tak mal za preukázané, pričom vyplývali aj z listinných dôkazov. Žalovaná zároveň netvrdila a teda ani nepreukazovala, že došlo k predĺženiu nájmu nehnuteľnosti, resp., že by túto nehnuteľnosť užívala na základe iného právneho titulu. Žalovaná netvrdila ani nepreukazovala existenciu iného dôvodu na užívanie sporného bytu, ktorý užíva protiprávne. Žalovaná v rámci svojej procesnej obrany uviedla skutočnosti, ktoré by mohli byť súdom posúdené ako dôvody hodné osobitného zreteľa v prípade, ak by súd nezamietol žalobu pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie žalobcu. Nakoľko však súd žalobu zamietol pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie žalobcu, nepovažoval za potrebné podrobnejšie sa zaoberať týmito skutkovými tvrdeniami žalovanej, ktorá nevyužila svoje práva zúčastniť sa pojednávania a tieto tvrdenia aj relevantne preukázať.

35. Nad rámec uvedeného súd považuje za potrebné zdôrazniť, že z listinných dôkazov predložených žalobcom vyplýva, že nájom k spornému bytu bol dohodnutý na dobu určitú. Je teda nepochybné, že žalovaná v dobe uzatvárania nájomnej zmluvy musela vedieť, že uzatvára zmluvu na dobu určitú. Na rozdiel od ukončenia nájomného vzťahu dohodou alebo výpoveďou dochádza k zániku nájmu uplynutím dohodnutej doby nezávisle od vôle prenajímateľa či nájomcu. Žalovaná nepožiadala o opakované

uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu dôsledkom čoho užíva byt neoprávnené. Z listinných dôkazov zároveň vyplýva, že žalovaná má aj naďalej dlh na nájomnom a na poplatkoch za služby spojené s užívaním bytu, pričom v prípade, ak žalovaná nedoplatí tento dlh a nebude zároveň platiť bežné nájomné a poplatky za služby riadne a včas, vystavuje sa tak riziku podania žaloby o vypratanie predmetného bytu vlastníkom bytu, Mestom Levice, ktoré ako výlučný vlastník je jediným aktívne vecne legitimovaným subjektom pre podanie takejto žaloby. Preto je v záujme žalovanej jednak podať žiadosť o opakované uzavretie Zmluvy o nájme bytu, aby neužívala byt protiprávne a zároveň doplatiť dlh na nájomnom a na poplatkoch za služby spojené s užívaním bytu ako aj platiť bežné nájomné a preddavky za služby riadne a včas.

36. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

37. Podľa § 262 ods.1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

38. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 262 ods. 1 CSP. Keďže súd návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol, žalovaný mal v konaní úspech a žalobkyňa vznikla povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v celom rozsahu. Súd však vzhľadom ku skutočnosti, že žalovanému žiadne trovy nevznikli, rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku uznesenia a žalovanému náhradu trov konania nepriznal.

39. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

7C/4/2023

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Nitre.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je podanie určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) uvedie, 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).

Podľa § 365 ods. 1 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.

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

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.