

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 12Co/99/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6212203318  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Gandžala, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6212203318.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ing. Jána Gandžalu, PhD. a sudcov JUDr. Márie Trubanovej, PhD. a JUDr. Renáty Deákovej, v právnej veci navrhovateľa K. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. T. XX, XXX XX H. T., právne zastúpeného JUDr. Jozefom Veselým, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Mierová 1, 990 01 Veľký Krtíš, proti odporkynii K. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. XX, XXX XX C. J., právne zastúpenej Mgr. Danou Žlnkovou, advokátkou, Advokátska kancelária so sídlom Komenského 5, 990 01 Veľký Krtíš, o vypratanie bytu, na základe odvolania odporkyne proti rozsudku Okresného súdu vo Veľkom Krtíši č. k. 3C/69/2012-83 zo dňa 19. 12. 2012, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým uložil odporkyni povinnosť vypratať jednoizbový byt číslo XX, nachádzajúci sa vo C. J. na ulici C. XX, na N. bytového domu súp. č. XXX, ktorý pozostáva z jednej izby s príslušenstvom a v súvisiacom výroku o trovách konania, **p o t v r d z u j e .**

Odporkyňa je **p o v i n n á** nahradiť navrhovateľovi trovy odvolacieho konania (predstavujúce trovy právneho zastúpenia) účelne vynaložené na uplatňovanie jeho práv **vo výške 100 %.**

### odôvodnenie:

Okresný súd vo Veľkom Krtíši (ďalej len „okresný súd“, event. „prvostupňový súd“) rozsudkom zo dňa 19. 12. 2012 uložil odporkyni povinnosť, aby do 15 dní od právoplatnosti rozsudku vypratala jednoizbový byt číslo XX, nachádzajúci sa vo C. J. na ulici C. XX, na N. bytového domu súp. č. XXX, ktorý pozostáva z jednej izby s presne špecifikovaným príslušenstvom (ďalej len „predmetný byt“). Zároveň rozhodol, že odporkyňa je povinná nahradiť navrhovateľovi trovy konania účelne vynaložené na uplatňovanie jeho práv vo výške 100 %.

V odôvodnení rozhodnutia okresný súd poukázal na to, že navrhovateľ sa voči odporkyni domáhal vypratania predmetného bytu na tom skutkovom základe, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10. 03. 2010 nadobudol výlučné vlastníctvo k predmetnému bytu, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu v ktorom sa byt nachádza a spoluvlastnícky podiel na príslušnom pozemku. Predmetný byt v minulosti viackrát zmenil majiteľov, pričom zistil, že v byte bez akéhokoľvek právneho titulu býva odporkyňa, ktorá platí za služby spojené s užívaním bytu správcovi bytu. Listom z 06. 10. 2011 vyzval odporkyňu aby predmetný byt od neho odkúpila, alebo aby tento do 30. 10. 2011 uvoľnila. Nakoľko sa odporkyňa z bytu nevysťahovala, ani byt neuvolnila, požiadal advokáta JUDr. Jozefa Veselého o vypracovanie výzvy pre odporkyňu na vypratanie bytu do 16. 04. 2012. Odporkyňa ani na túto výzvu žiadnym spôsobom nereagovala a ani sa z bytu nevypratala. Ďalej uviedol, že medzi ním a odporkyňou nebola uzavretá žiadna nájomná zmluva, odporkyňa sa zdržiava v byte neoprávnene, bez jeho súhlasu, odmieta s ním komunikovať, nepreberá poštu, nedvíha mu telefón, preto je nútený domáhať sa ochrany svojich vlastníckych práv súdom.

Z vykonaného dokazovania mal okresný súd preukázané, že navrhovateľ je vlastníkom predmetného bytu, podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v ktorom sa byt nachádza a podielu na príslušnom pozemku, pričom „predmetné nehnuteľnosti nadobudol ako kupujúci od predávajúceho O. Z. na základe kúpnej zmluvy z 10. 03. 2010, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra C. J. dňa 13. 04. 2010 pod číslom vkladu V XXX/XX.“ Následne okresný súd uviedol, že „z listín predložených Správou katastra C. J. zistil, že odporkyňa v minulosti vlastnila predmetný byt, tento nadobudla kúpnu zmluvou z 31. 08. 1999 pod V XXX/XX od predávajúceho O. D.. Následne odporkyňa ako predávajúca predala predmetný byt s príslušenstvom kupujúcemu C. V. kúpnu zmluvou z 19. 02. 2009, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra C. J. dňa 17. 03. 2009 pod V XXX/XX. V článku IX. bod 7.1 sa odporkyňa zaviazala vypratať predmetný byt do 6 mesiacov odo dňa podpisu zmluvy a návrhu na vklad a po zaplatení celej kúpnej ceny, ktorá podľa č. I VI bod 1 zmluvy, bola vyplatená odporkyni ako predávajúcej bezprostredne po overení jej podpisu dňa 19. 02. 2009. Kúpnu zmluvou z 07. 09. 2009 C. V. ako predávajúci predal predmetné nehnuteľnosti kupujúcemu O. Z.. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra C. J. dňa 07. 10. 2009 pod V XXXX/XX. Z nájomnej zmluvy z 06. 09. 2009 vyplýva, že C. V. ako prenajímateľ prenajal predmetný byt č. XX s príslušenstvom W. K. ako nájomcovi na dobu určitú do 06. 11. 2009. Z písomnej výzvy navrhovateľa z 06. 10. 2011 vyplýva, že navrhovateľ vyzval odporkyňu, aby mu v lehote do 20. 10. 2011 oznámila, či má záujem o odkúpenie bytu, prípadne aby byt v lehote do 30. 10. 2011 uvoľnila. Z výzvy právneho zástupcu navrhovateľa z 15. 03. 2012 súd zistil, že navrhovateľ vyzval odporkyňu, aby mu do 31. 03. 2012 oznámila, či má záujem o odkúpenie bytu, prípadne o nájom predmetného bytu, s tým, že ak sa v určenej lehote nevyjadrí, je povinná dobrovoľne byt vypratať najneskôr do 16. 04. 2012.“ Po uvedenom ustálení skutkového stavu okresný súd konštatoval, že „základným predpokladom rozhodovania o návrhu navrhovateľa na vypratanie predmetného bytu bolo vyriešenie otázky existencie nájomného vzťahu medzi účastníkmi konania. V prejednávanej veci bola sporná tá skutočnosť, či je odporkyňa nájomcom predmetného bytu, a najmä či došlo k vzniku nájmu predmetného bytu medzi navrhovateľom a odporkyňou. Podľa ustanovenia § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom. Prenajímateľom je spravidla vlastník domu, v ktorom sa byt nachádza, prípadne vlastník bytu, ktorý byt nadobudol do vlastníctva. Zmluva sa uzatvára slobodne na základe rozhodnutia oboch zmluvných strán. Nájomná zmluva o nájme bytu je uzavretá, ak sa zmluvné strany dohodli na jej obsahu. K podstatným náležitostiam nájomnej zmluvy, bez ktorých nájomná zmluva nie je platná, patrí označenie predmetu užívania, výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Obsah nájomnej zmluvy je bližšie konkretizovaný v ustanovení § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorým sa upresňujú aj niektoré ďalšie náležitosti nájomnej zmluvy vrátane náležitostí, ktoré umožňujú identifikáciu bytu, opis príslušenstva a opis stavu bytu, ktoré však nie sú podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy, teda aj bez nich nájomná zmluva môže byť platná. Charakteristickým znakom bytového nájmu je skutočnosť, že bytový nájom je chráneným nájmom, čím sa odlišuje od všetkých ostatných nájmov. Na platnosť nájomnej zmluvy o nájme bytu Občiansky zákonník nepredpisuje žiadnu formu, možno ju teda uzavrieť v akejkoľvek forme.“ V tejto súvislosti okresný súd následne uviedol, že „z vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že medzi účastníkmi konania nebola uzatvorená písomná nájomná zmluva, ani ústna nájomná zmluva. Avšak neexistencia písomnej ani ústnej formy nájomnej zmluvy sama o sebe nespôsobuje neplatnosť nájomnej zmluvy a tým nezabraňuje vzniku nájmu. Preto súd skúmal, či medzi účastníkmi konania nevznikol podľa ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom predmetného bytu konkludentne. Pri vzniku nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom, je prejav vôle vyjadrený nevýslovne, tzv. konkludentne za predpokladu, že tento konkludentný spôsob nevzbudzuje pochybnosti o tom, akú vôľu chcel daný subjekt prejavíť. Potom úkon vyjadrený konkludentne musí byť vyjadrený podľa toho, čo spôsob jeho vyjadrenia obvykle znamená, pritom sa prihliada k vôli toho, kto právny úkon urobil a k ochrane dobrej viery toho, komu bol určený. So zreteľom na zásadu zakotvenú v ustanovení § 44 ods. 1 veta druhá Občianskeho zákonníka, t. j. zásadu, že mlčanie alebo nečinnosť samy osebe neznamenajú prijatie návrhu na uzavretie zmluvy, za konkludentný prejav vôle nie je možné bez ďalšieho považovať opomenutie vo forme mlčania alebo inej nečinnosti. Zmluva o nájme bytu, ako dvojstranný právny úkon, musí okrem náležitostí stanovených v ustanovení § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka spĺňať aj všeobecné náležitosti právnych úkonov stanovené v ustanoveniach § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka. Záver o uzavretí nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom nutne predpokladá, aby bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu nájomnej zmluvy k predmetnému bytu tak na strane prenajímateľa ako aj na strane nájomcu. Podľa ustálenej súdnej praxe na takýto konkludentný prejav vôle na strane prenajímateľa i nájomcu však nie je možné usúdiť z ich mlčania, prípadne z toho, že osoba v byte bývajúcna platí úhrady za užívanie bytu. Účinky právne

záväzného prejavu vôle smerujúceho k uzavretiu nájomnej zmluvy nie je spôsobilá vyvolať ani okolnosť, že napr. v evidenčných listoch a v ročných vyúčtovaniach, je osoba užívajúca byt vedená ako jeho nájomca, keďže táto okolnosť mohla byť dôsledkom skutkového alebo právneho omylu vlastníka, ani okolnosť dlhodobého užívania bytu, či okolnosť, že vlastníak podal návrh na vypratanie bytu so značným časovým odstupom od nadobudnutia vlastníctva k predmetnému bytu. Z vykonaného dokazovania je nesporné, že navrhovateľ nadobudol vlastníctvo k predmetnému bytu dňa 13. 04. 2010 (...). Správu bytového domu, v ktorom sa sporný byt nachádza, vykonáva I. C., blok XX C. J.. Z výpovede svedkyne O. C., účtovníčky správcu domu vyplynulo, že odporkyňa platí za byt riadne a včas zálohy za služby spojené s užívaním bytu a do fondov správcovi bytového domu. Z výsluchu navrhovateľa ani z vyjadrenia právnej zástupkyne odporkyne či svedkov nevyplývalo, že by predmetný byt bol daný navrhovateľom do užívania odporkyni. Navrhovateľ byt odporkyni neodovzdal, nedal jej od bytu kľúče, dokonca sa s odporkyňou ani nestretol. Odporkyňa neplatí navrhovateľovi za užívanie predmetného bytu, ani za plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu. Navrhovateľ dokonca odporkyňu vyzval písomnou výzvou z 06. 10. 2011, aby mu v lehote do 20. 10. 2011 oznámila, či má záujem o odkúpenie bytu, prípadne aby byt v lehote do 30. 10. 2011 uvoľnila. Následne navrhovateľ výzvou z 15. 03. 2012 prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyzval odporkyňu, aby mu do 31. 03. 2012 oznámila, či má záujem o odkúpenie bytu, prípadne o nájom predmetného bytu, s tým, ak sa v určenej lehote nevyjadří, aby byt dobrovoľne vypratala najneskôr do 16. 04. 2012. Odporkyňa na písomné výzvy navrhovateľa nereagovala žiadnym spôsobom a do dnešného dňa byt dobrovoľne nevypratala. Z obrany odporkyne vyplynulo, že svoje právo užívať predmetný byt odvodzuje z nájomnej zmluvy uzavretej s navrhovateľom bez uvedenia dátumu vzniku tejto nájomnej zmluvy a tiež z toho, že navrhovateľ mal vedomosť, že v byte býva a že platí riadne a včas úhrady spojené s užívaním bytu. Podľa názoru súdu, k uzavretiu nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom by mohlo dôjsť len za predpokladu, že obaja účastníci konania urobili zhodné prejav vôle smerujúce k jej uzavretiu (ponuka a prijatie ponuky) a zhoda by sa musela týkať všetkých podstatných náležitostí nájomnej zmluvy k bytu. Navrhovateľ síce urobil prejav vôle smerujúci k uzavretiu nájomnej zmluvy s odporkyňou v podaní z 15. 03. 2012, avšak odporkyňa neurobila žiadny prejav vôle smerujúci k prijatiu ponuky navrhovateľa na uzavretie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu. Len platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy by bola nájomná zmluva uzavretá a nadobudla by účinnosť. Za týchto okolností nemohlo dôjsť ani k uzavretiu nájomnej zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom, nakoľko dokazovaním nebolo preukázané, že by existovala vôľa zmluvných strán k uzavretiu nájomnej zmluvy o nájme predmetného bytu ani dohoda účastníkov o podstatných náležitostiach nájomnej zmluvy. Táto skutočnosť nevyplývala ani z výsluchu navrhovateľa, ani z výsluchu svedkov a netvrdila to ani právna zástupkyňa odporkyne. Nakoľko z dokazovania vyplynulo, že nedošlo k platnému vzniku nájomného vzťahu medzi účastníkmi konania, preto odporkyňa užíva predmetný byt bez právneho dôvodu a nebolo potrebné, aby navrhovateľ dal odporkyni výpoveď z nájmu bytu podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka. Nič na tom nemení ani tá skutočnosť, že odporkyňa predmetný byt užíva dlhodobo, od roku 1999, kedy ho nadobudla do výlučného vlastníctva, pretože byt následne predala a zaviazala sa z bytu vystaňhovať a ani tá okolnosť, že navrhovateľ podal návrh na vypratanie predmetného bytu so značným časovým odstupom od nadobudnutia vlastníctva k predmetnému bytu, teda až po takmer dvoch rokoch, na ktoré skutočností odporkyňa poukazovala. Preto mal súd za to, že navrhovateľ dôvodne podal návrh na súd, ktorým sa domáha, aby súd uložil odporkyni povinnosť sporný byt vypratať. Vzhľadom na tieto skutočnosti súd poskytol navrhovateľovi právnu ochranu jeho vlastníckeho práva v zmysle ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovel.“ Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil okresný súd aplikáciou ustanovenia § 142 ods. 1 v spojení s ustanovením § 151 ods. 7 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“).

Proti uvedenému rozsudku podala navrhovateľka (prostredníctvom právnej zástupkyne) v zákonnej lehote odvolanie, v ktorom žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a návrh navrhovateľa zamietol, a aby o trovách konania rozhodol „v zmysle ustanovenia § 150 ods. 1 O.s.p. tak, že žiadny z účastníkov konania nemá nárok na náhradu trov konania.“ Odvolanie odôvodnila tým, „súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.“ V súvislosti so záverom okresného súdu, že v danom prípade nedošlo medzi navrhovateľom a odporkyňou k uzatvoreniu nájomnej zmluvy ohľadom predmetného bytu v žiadnej forme, teda ani konkludentne, uviedla, že podľa jej názoru „nieť žiadnych pochybností, že už pri prvom prevode predmetného bytu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19. 02. 2009 kupujúci V. vedel o tom, že v byte býva, súhlasil s tým, že uhrádza všetky poplatky spojené s užívaním bytu a netrval ani na tom, aby sa z bytu vystaňhovala. Aj

ďalšie prevody predmetného bytu a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 07. 09. 2009 uzavretej medzi predávajúcim C. V. a O. Z. a napokon medzi O. Z. a K. T. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10. 03. 2010 slúžili len na to, aby zať odporkyne W. K. vyplatil finančné prostriedky, ktoré mu požičali.“ Na základe uvedeného zastáva názor, že „k uzavretiu nájomnej zmluvy o nájme bytu došlo konkludentne.“ V súvislosti s rozhodnutím prvostupňového súdu o trovách konania uviedla, že „je dôchodkyňa, má zdravotné problémy a do celej tejto situácie sa dostala len v dôsledku toho, že jej zať W. K. sa dostal do ťažkej finančnej situácie a z toho dôvodu súhlasila aj s predajom predmetného bytu, pričom bola ubezpečená, že byt bude môcť naďalej bez problémov užívať . Trovy konania tak ako boli priznané v rozsudku prvostupňového súdu môže uhradiť len s veľkými ťažkosťami a to tak vzhľadom na svoje osobné, zdravotné, majetkové a zárobkové pomery“ a preto žiada, „aby súd rozhodol o trovách konania v zmysle § 150 ods. 1 O.s.p..“

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporkyne uviedol, že žiada rozsudok prvostupňového súdu potvrdiť a priznať mu náhradu trov odvolacieho konania.

Na základe podaného odvolania krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), vec prejednal v medziach daných odvolaním, v rozsahu určenom ustanovením § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia ústneho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p., s použitím § 156 ods. 3 O.s.p., a rozsudok okresného súdu podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

Podľa § 219 ods. 1 O.s.p. (v znení zákona č. 384/2008, účinného od 15.10.2008) odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ods. 2 vyššie citovaného ustanovenia, 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.

Po oboznámení sa s obsahom spisu a okresným súdom vykonanými dôkazmi odvolací súd konštatuje, že záver okresného súdu, že odporkyňa predmetný byt (ktorého aktuálnym vlastníkom je navrhovateľ) užíva bez právneho titulu, teda konkrétne bez existencie riadne uzatvorenej nájomnej zmluvy, je vecne správny. Odvolací súd (v súlade s vyššie citovaným ustanovením § 219 ods. 2 O.s.p.) sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením jeho rozhodnutia, ktoré je jednak veľmi podrobné, ale je i jasné, zrozumiteľné a presvedčivé, a teda spĺňa zákonné kritéria odôvodnenia uvedené v ustanovení § 157 ods. 2 O.s.p..

Odvolací súd na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia (§ 219 ods. 2 O.s.p.), reagujúc na argumentáciu odporkyne uvedenú v odôvodnení odvolania konštatuje len to, že k platnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy k predmetnému bytu v akejkoľvek forme (teda ani konkludentne) nedošlo ani v dobe, keď je vlastníkom bytu navrhovateľ a ani v dobe keď vlastníkom predmetného bytu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19. 02. 2009 bol C. V., a to s tých istých dôvodov na ktoré podrobne a správne poukázal okresný súd. Tvrdenie odporkyne uvedené v odvolaní, že „V. vedel o tom, že v byte býva, súhlasil s tým, že uhrádza všetky poplatky spojené s užívaním bytu a netrval ani na tom, aby sa z bytu vystažovala“ nie je takou relevantnou okolnosťou, ktorá by preukazovala vznik vzájomného konsenzu ohľadom dohody o podstatných náležitostiach platnej nájomnej zmluvy. Okrem toho, uvedené tvrdenie odporkyne je minimálne zavádzajúce a účelové, pretože z výpovede jej zaťa W. K. (ktorý ako svedok uviedol, že „C. V. chcel predmetný byt predať inému kupujúcemu a vyhodiť odporkyňu z bytu“) jednoznačne vyplýva, že na strane vtedajšieho vlastníka bytu C. V. nikdy nebola skutočná vôľa uzatvoriť s odporkyňou nájomnú zmluvu.

Z uvedených dôvodov preto odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok okresného súdu podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

Pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania vychádzal odvolací súd z ustanovenia § 224 ods. 1, v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p. a keďže navrhovateľ bol v odvolacom konaní plne úspešný, podľa vyššie uvedených ustanovení s použitím § 151 ods. 7 O.s.p. mu priznal trovy odvolacieho konania (predstavujúce trovy právneho zastúpenia) účelne vynaložené na uplatňovanie jeho práv vo výške 100 %.

Odvolací súd nezistil existenciu takých okolností, ktoré by mohol považovať za dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 150 ods. 1 O.s.p. na to, aby úspešnému účastníkovi - navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na veľmi zásadný aspekt a to na skutočnosť, že navrhovateľ pred podaním návrhu na súd opakovane vyzýval odporkyňu na mimosúdne riešenie vzniknutej situácie a táto jeho pokusy o mimosúdne riešenie ignorovala. Za tohto stavu by bolo v rozpore s dobrými mravmi, keby súd úspešnému navrhovateľovi nepriznal náhradu účelne vynaložených trov konania.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.