

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 12C/254/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6114218871  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniel Ivanko, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2015:6114218871.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica pred sudcom JUDr. Danielom Ivankom v právnej veci navrhovateľa M. V. K. Reality, s.r.o., so sídlom Štúrova 11, 949 01 Nitra 949 01, IČO: 36 665 185, zastúpeného JUDr. Martinom Endrödym, advokátom so sídlom Štúrova 13, 949 01 Nitra, proti odporkyni W. Z., K.. XX. XX. XXXX, O. I. XXX/XX, XXX XX B., zastúpenej JUDr. Petrom Múkerom, advokátom so sídlom Ul. ČSA 25, Banská Bystrica, o vypratanie nehnuteľnosti, taktó

### rozhodol:

Návrh z a m i e t a .

Navrhovateľ je p o v i n n ý nahradiť odporkyni trovy konania vo výške 212,74 eura zástupcovi odporkyne v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 28. 08. 2014 domáhal vypratania nehnuteľnosti bytu č. 4 na 8. poschodí obytného domu K. W. K. I. T. B. B., W. Č.. XXX, R.É. Č. (Č. B.) XX, postavenom na parcele Y. „. Č.. XXX/X zastavané plochy a nádvoria, spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku vo B. XXXX/XXXXXX, S.. Ú. B., R. B., R. O. O., S. X. G. B. S. K. K. J. Č.. XXX. Uviedol, že odporkyňa býva v byte bez akéhokoľvek právneho titulu/dôvodu, t. j. protiprávne spolu s ďalšími osobami. K uzavretiu zmluvy o nájme bytu, resp. akejkoľvek inej zmluvy oprávňujúcej odporkyňu užívať predmetný byt medzi navrhovateľom a odporkyňou nikdy nedošlo. Odporkyňa dodnes bráni navrhovateľovi vo výkone jeho práv vlastníka a pokračuje v užívaní predmetného bytu bez akéhokoľvek právneho titulu. Na základe uvedeného sa domáhal, aby súd uložil odporkyni povinnosť vypratať predmetný byt a nahradiť mu trov konania.

Súd vo veci vydal rozkaz na plnenie č. k. 12C/254/2014-7 zo dňa 24. 09. 2014, voči ktorému podala odporkyňa včas odpor vo veci samej, čím došlo k zrušeniu rozkazu na plnenie. V podanom odpore uviedla, že v predmetnom byte býva niekoľko rokov spolu s manželom a deťmi, v spoločnej domácnosti s nájomníčkou tohto bytu P. O., K.. XX. XX. XXXX, ktorá mala s navrhovateľom uzavretú zmluvu o nájme bytu zo dňa 01. 07. 2012, ktorej absolútnu neplatnosť rieši Okresný súd Banská Bystrica ako prejudiciálnu otázku v konaní vedenom pod sp. zn. 16C/14/2013. V zmysle bodu 5.1 a 5.2 tejto nájomnej zmluvy mala spolu s manželom a deťmi právo užívať predmetný byt, ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním tohto bytu. Oprávnenie užívať predmetný byt odvodzovala od nájomnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2012 uzatvorenou medzi nájomníčkou tohto bytu P. O. U. navrhovateľom.

Odporkyni bol rozhodnutím Centra právnej pomoci číslo 5N 10439/2014-KaBB zo dňa 16. 10. 2014 priznaný nárok na poskytovanie právnej pomoci a určený advokát na poskytovanie právnej pomoci a zastupovanie odporkyne

K podanému odporu sa vyjadril navrhovateľ, ktorý uviedol, že platnosť, resp. neplatnosť uvedenej nájomnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2012 nemôže mať vplyv ani na výsledok tohto konania, nakoľko táto zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31. 12. 2012, teda uplynutím času skončila a nájom bytu zanikol. Takisto skončili aj nájomné zmluvy uzatvorené v roku 2009 a 2010, nakoľko všetky boli uzatvárané na dobu určitú. Taktiež poukazyval na konanie Okresného súdu Banská Bystrica vedené pod sp. zn. 13C/195/2010, v ktorom sa P. O. domáhala určenia neplatnosti výpovede, ako aj určenia, že jej nájomný pomer trvá aj naďalej, v ktorej časti súd návrh zamietol.

Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 20. 01. 2015, na ktorom po vykonanom dokazovaní listinami predloženými v spise a listinami v pripojenom spise Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 16C/14/2013, z prednesov účastníkov a zástupcu odporkyne zistil nasledovný skutkový stav: odporkyňa spolu s manželom a tromi deťmi obýva byt č. 4 na 8. poschodí obytného domu nachádzajúceho sa K. I. T. B. B., W. Č.. XXX, R. Č. (Č. B.) XX, postavenom na parcele registra „C“. Č.. XXX/X zastavané plochy a nádvoria, spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku vo veľkosti 3991/255424, kat. územie B., R. B., R. O. O., ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností K. J. Č.. XXX (ďalej len byt), pričom podľa navrhovateľa obýva byt bez právneho dôvodu Odporkyňa svoje právo užívať byt odvodzuje od nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi navrhovateľom U. P. O., K.. XX. XX. XXXX, a to písomnej zmluvy o nájme bytu uzavretej dňa 01. 07. 2012 na dobu určitú od 01. 07. 2012 do 31. 12. 2012. Súd zo záverov znaleckého posudku č. 28/2014, vypracovaného znalkyňou Q.. R. P. B. konaní 16C/14/2013 zistil, že P. O., K.. XX. XX. XXXX trpí negramotnosťou - analfabetizmom, nie je schopná prečítať si jednoduchý text a porozumieť jeho obsahu, porozumela by jednoduchému textu, ak by jej ho niekto prečítal a vysvetlil.

Podľa § 40 ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), na písomné právne úkony tých, ktorí nemôžu čítať a písať, je potrebná úradná zápisnica. Úradná zápisnica sa nevyžaduje, ak má ten, kto nemôže čítať alebo písať, schopnosť oboznámiť sa s obsahom právneho úkonu s pomocou prístrojov alebo špeciálnych pomôcok alebo prostredníctvom inej osoby, ktorú si zvolí, a je schopný vlastnoručne listinu podpísať.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa § 686 Občianskeho zákonníka, ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Podľa § 688 Občianskeho zákonníka, nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Podľa § 142 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „OSP“), účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Zo zhodných tvrdení účastníkov súd zistil, že odporkyňa žije v spoločnej domácnosti v predmetnom byte spolu s P. O., K.. XX. XX. XXXX.

Z vykonaného dokazovania, najmä Znaleckým posudkom Q.. R. P., znalkyne z odboru psychológia číslo 28/ rok 2014 zo dňa 28. 08. 2014, ktorý je súčasťou spisu Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 16C/14/2013, dospel súd k záveru, že Darina Berková nemôže čítať ani písať. Vykonaným dokazovaním, najmä zápisnicou o výpovedi P. O. v konaní sp. zn. 16C/14/2013 na pojednávaní dňa 07. 10. 2013, zápisnicou o výpovedi svedkyne W. Z. v konaní sp. zn. 16C/14/2013 (odporkyne v tomto konaní) na pojednávaní dňa 04. 09. 2013 a výpoveďou odporkyne na pojednávaní v tomto konaní nebolo preukázané, že by obsah nájomnej zmluvy bol P. O. oznámený prostredníctvom inej osoby, ktorú si zvolila. Za zisteného stavu dospel súd k záveru, že písomne uzatvorená zmluva o nájme predmetného bytu dňa 01. 07. 2012 medzi navrhovateľom a P. O., je podľa § 40 ods. 6 Občianskeho zákonníka

neplatná, z dôvodov že nebola vyhotovená vo forme úradnej zápisnice, keďže P. O., nemôže čítať, ani písať a jej obsah jej nebol oznámený prostredníctvom inej osoby. Z dôvodu neplatnosti písomne uzatvorenej zmluvy nemohlo dôjsť k zániku nájmu predmetného bytu dňa 01. 07. 2012 uplynutím doby nájmu 31. 12. 2012.

K poukazu navrhovateľa na rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 13C/195/2010-47 zo dňa 07. 02. 2011, v ktorom súd zamietol návrh P. O. na určenie, že nájomný pomer trvá naďalej, súd uvádza, že súd týmto rozsudkom nie je viazaný, nakoľko nejde ani o jeden z prípadov viazanosti súdu iným rozhodnutím podľa predpisov o konaní pred súdmi. V konaní nešlo ani o totožný predmet konania, ktorý by zakladal prekážku právoplatne rozhodnutej veci. Taktiež je potrebné uviesť, že súd vychádza zo skutkového (nie skutočného) stavu veci zisteného v tom ktorom konaní, preto pokiaľ súd v konaní 13C/195/2010 došiel za ním dokazovaním zisteného stavu veci k určitému záveru, nemožno tento záver prenášať do iného konania, v ktorom bol vykonaným dokazovaním zistený odlišný skutkový stav veci.

Vykonaným dokazovaním listinami z pripojeného spisu Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 16C/14/2013 došiel súd k záveru, že medzi navrhovateľom U. P. O. došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme v ústnej forme, ktorú preukazuje navrhovateľom trpené užívanie predmetného bytu P. O. spolu so spolubývajúcimi osobami a požadovanie nájmného za užívanie bytu. Navrhovateľ netvrdil, ani nepreukázal, že by zmluva o nájme v ústnej forme bola uzatvorená na dobu určitú pričom v takom prípade sa podľa § 686 Občianskeho zákonníka predpokladá, že zmluva o nájme je uzatvorená na dobu neurčitú.

Na základe vyššie uvedeného došiel súd k záveru, že medzi navrhovateľom ako prenajímateľom U. P. O. ako nájomcom došlo k vzniku nájomnej zmluvy k predmetnému bytu na dobu neurčitú. Na základe uvedenej zmluvy je odporkyňa, ktorá žije s nájomcom v spoločnej domácnosti oprávnená predmetný byt užívať spolu s nájomcom. Z uvedeného dôvodu súd návrh na vypratanie nehnuteľnosti zamietol, keďže v konaní nebolo preukázané užívanie bytu odporkyňou bez právneho dôvodu.

O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 OSP tak, že v konaní úspešnej odporkyni priznal právo na náhradu trov konania, voči v konaní neúspešnému navrhovateľovi. Odporkyňa si uplatnila náhradu trov konania vo výške 212,74 eura za zastúpenie advokátom. Z trov zastúpenia advokátom predstavuje odmena 188,27 eura (2 x 61,87 eura + 1 x 64,53 eura) za 3 vykonané úkony právnej služby podľa § 13a ods. 1 písm. a) prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom dňa 21. 10. 2014, podľa písm. c) odpor proti rozkazu na plnenie dňa 21. 10. 2014 a podľa písm. d) účasť na pojednávaní dňa 20. 01. 2015 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“) a náhrada hotových výdavkov predstavuje 24,47 eura (2 x 8,04 eura + 1 x 8,39 eura) podľa § 16 ods. 3 vyhlášky.

Súd preto o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP tak, že v konaní neúspešného navrhovateľa zaviazal na náhradu trov konania potrebných na účelné bránenie práva vzniknutých odporkyni vo výške 212,74 eura za zastúpenie advokátom, ktoré je podľa § 149 ods. 1 OSP povinný zaplatiť zástupcovi odporkyne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, kto ho podáva, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť). Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie podľa § 205 ods. 2 OSP možno odôvodniť len tým, že  
a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú podľa § 205a OSP pri odvolaní proti uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže sa oprávnený domáhať jeho núteného výkonu v exekučnom konaní.