

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 16C/14/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6113201125  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 06. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Tomáš  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2015:6113201125.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, v konaní pred sudcom JUDr. Pavlom Tomášom, v právnej veci navrhovateľa M. V. K. Reality, s.r.o., so sídlom Štúrova 11, 949 01 Nitra, IČO: 36 665 185, právne zastúpeného JUDr. Martinom Endrödym, advokátom, advokátska kancelária so sídlom Štúrova 13, 949 01 Nitra, proti odporkyni R. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXX/XX, XXX XX F., právne zastúpenej JUDr. Petrom Múkerom, advokátom, advokátska kancelária so sídlom Ul. ČSA 25, Banská Bystrica, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

Návrh z a m i e t a .

Navrhovateľ je p o v i n n ý nahradiť odporkyni trovy konania vo výške 673,77 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 18. 08. 2013 domáhal vypratania nehnuteľnosti bytu č. XX na X. poschodí obytného domu nachádzajúceho sa na A. ulici vo F., súpisné č. XXX, orientačné číslo (číslo vchodu) XX, postavenom na parcele registra „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvoría, spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku vo veľkosti 3991/255424, kat. územie F., obec F., okres Q. Q., ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. XXX.

Navrhovateľ uviedol, že odporkyňa býva v byte na základe právneho titulu/dôvodu zmluvy o nájme bytu na dobu určitú od 01. 07. 2012 do 31. 12. 2012. Odporkyňa dohodnuté nájomné vo výške 162 Eur neplatí, 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.

V podanom odpore odporkyňa uviedla, že v predmetnom byte býva niekoľko rokov spolu so synom a s jeho manželkou a deťmi. Odporkyňa mala s navrhovateľom uzavretú zmluvu o nájme bytu zo dňa 01. 07. 2012. 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. Odporkyňa uznala, že neuhrádzala nájomné pravidelne. Navrhovateľ podľa vyjadrenia odporkyne mal po uplynutí doby nájmu aj napriek uisteniu, že s ňou následne uzavrie ďalšiu nájomnú zmluvu, nájomnú zmluvu neuzavrel. Aj napriek svojej zlej finančnej situácii odporkyňa uhradila viacero splátok a má za to, že jej vzniklo prednostné právo na pokračovanie v nájme.

Odporkyňa v konaní uviedla, že nájomnú zmluvu na dobu určitú považuje za absolútne neplatnú a to s ohľadom na závery znaleckého dokazovania č. 28/2014.

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. Odporkyňa sa v lehote 6 mesiacov zaviazala navrhovateľovi splatiť sumu 972 Eur, pričom splatila iba sumu 321 Eur. V danej dlžnej časti sa voči odporkyni vedie konanie sp. zn. 14RO/165/2013. Čo sa týka absolútnej neplatnosti zmluvy, navrhovateľ sa vyjadril, že odporkyni vzniklo právo osobného užívania bytu na C. ulici č. XX v Q. Q. už rozhodnutím zo dňa 05. 03. 1984, ktoré vzniklo ako nárok zamestnanca ZŤS n. p. Detva. Odporkyňa žiadnym spôsobom nepreukázala rozhodnutie o pridelení bytu alebo nájomnú zmluvu ako právny titul užívania sporného bytu, a zeda predmetný byt užívala bez právneho titulu.

Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom po oboznámení sa s vyjadreniami účastníkov, obsahom spisu sp. zn. 16C/94/2011, 13C/195/2010 a 12C/254/2014 a po vykonanom dokazovaní listinami pripojenými v spise, zistil nasledovný skutkový stav:

Odporkyňa obýva byt č. X na X. poschodí obytného domu nachádzajúceho sa na A. ulici vo F., súpisné č. XXX, orientačné číslo (číslo vchodu) 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 F., obec F., okres Q. Q., ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. XXX (ďalej len byt), a to aj po uplynutí doby nájmu.

Súd zo záverov znaleckého posudku č. 28/2014, vypracovaného znalkyňou Mgr. Oľgou Dianiškovou zistil, že R. Q., nar. 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.

Súd ďalej zistil, že odporkyňa za 6 mesiacov v dojednanej nájomnej zmluve sa zaviazala splatiť sumu 972 Eur, pričom svoj dlh čiastočne uhradila vo výške 651 Eur.

Z výpovede svedka F. W. súd zistil, že odporkyňa je neprispôsobivá a narušuje pokojné bývanie ostatných spoluvlastníkov v bytovom dome.

Z výpovede svedkyne L. B. súd zistil, že z rozhovoru, ktorý mala pravdepodobne so svojou nevestou vyplynulo, že odporkyňa vedela akú nájomnú zmluvu podpisuje. Z rozhovoru malo podľa svedkyne vyplynúť, že pani W. samotnú zmluvu najprv prečítala ešte predtým ako ju odporkyňa podpísala.

Z výpovede svedka D. K. súd zistil, že bol pri tom, keď žalobca nechal odporkyni podpisovať nájomnú zmluvu. V danom čase sa nachádzal medzi dverami miestnosti, kde sa podpisovala nájomná zmluva. Keď pani W. dočítala nájomnú zmluvu, odporkyňa so zmluvou súhlasila a podpísala ju.

Z výpovede svedkyne P. W. na pojednávaní dňa 07. 10. 2013 a dňa 20. 01. 2015 súd zistil, že tá pri uzatváraní predmetnej nájomnej zmluvy nebola prítomná, preto túto zmluvu nemohla odporkyni ani prečítať.

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 § 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 § 676 ods. 2 OZ 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.

Z vykonaného dokazovania mal súd za to, že na základe oboznámenia sa so znaleckým posudkom Mgr. Oľgy Dianiškovej č. 28/ 2014 zo dňa 28. 08. 2014, že R. Q. nemôže čítať ani písať.

Vykonaným dokazovaním, výpoveďou svedkyne P. W. a výpoveďou odporkyne mal súd preukázané, že obsah nájomnej zmluvy nebol odporkyňi oznámený prostredníctvom osoby, ktorú by si zvolila tak ako to požaduje § 40 ods. 6 OZ.

Na základe zisteného stavu dospel súd k záveru, že písomne uzatvorená zmluva o nájme predmetného bytu dňa 01. 07. 2012 medzi navrhovateľom a R. Q. je v zmysle § 40 ods. 6 Občianskeho zákonníka neplatná, z dôvodov že nebola vyhotovená vo forme úradnej zápisnice.

Súd má za to, že odporkyňa nemôže čítať, ani písať a jej obsah jej nebol oznámený prostredníctvom osoby, ktorú by si zvolila. Z vykonaného dokazovania je súdu zrejmé, že pri podpise zmluvy, sa nenachádzala svedkyňa W., tak ako to tvrdil sám navrhovateľ. Svedkyňa W. sama potvrdila, že pri podpise zmluvy nebola prítomná ani ju nečítala odporkyňi, a teda v zmysle § 40 OZ je nájomná zmluva neplatná.

Z dôvodu neplatnosti písomne uzatvorenej zmluvy nemohlo dôjsť k zániku nájmu predmetného bytu dňa 01. 07. 2012 uplynutím doby nájmu 31. 12. 2012. Súd dospel k záveru, že medzi navrhovateľom a R. Q. došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme v ústnej forme, ktorú preukazuje navrhovateľom trpené užívanie predmetného bytu R. Q. spolu so spolubývajúcimi osobami a požadovanie a prijímanie nájomného 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 dospel súd k záveru, že medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporkyňou ako nájomcom došlo k vzniku nájomnej zmluvy k predmetnému bytu na dobu neurčitú. Na základe uvedenej zmluvy je odporkyňa, oprávnená predmetný byt užívať. Z uvedeného dôvodu súd návrh na vypratanie nehnuteľnosti zamietol, keďže v konaní nebolo preukázané užívanie bytu odporkyňou bez právneho dôvodu.

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.

O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 OSP tak, že v konaní úspešnej odporkyňi priznal právo na náhradu trov konania, voči v konaní neúspešnému navrhovateľovi. Odporkyňa si uplatnila náhradu trov konania vo výške 673,77 eura za zastúpenie advokátom za 10 vykonaných úkonov právnej služby podľa § 13a ods. 1 písm. a):

- prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom;
- odpor proti rozkazu na plnenie dňa 21. 10. 2014;
- účasť na pojednávaní dňa 04. 09. 2013, 07. 10. 2013, 16. 02. 2015, 14. 01. 2015, 18. 05. 2015, 25. 05. 2015;
- vyjadrenie k znaleckému posudku;
- 1 úkonu za účasť pri vyhlásení rozhodnutia dňa 15. 06. 2015.

Súd priznal náhradu trov v zmysle 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“) spolu s náhradou hotových výdavkov (4 x 7,81 Eur, 8,04 Eur, 5 x 8,39 Eur) 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 673,77 Eur 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.