

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16C/117/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6114213023
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Tomáš
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2017:6114213023.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica v konaní pred sudcom JUDr. Pavlom Tomášom, v právnej veci žalobcu M. V. K. Reality, s. r. o., so sídlom Nitra, Štúrova 11, IČO: 36 665 185, proti žalovanému X. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom K., J. XXX/XX, bez pracovného pomeru, v konaní právne zastúpenému JUDr. Petrom Múkerom, advokátom, advokátska kancelária so sídlom v Banskej Bystrici, ČSA 25, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a** .

II. Žalovaný má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania rozkazu na plnenie, ktorým by súd uložil žalovanému vypratať nehnuteľnosť, ktorú má v nájme.

2. Súd vo veci vydal dňa 23. 06. 2014 pod č. k. 16C/117/2014-10 rozkaz na plnenie, proti ktorému podal žalovaný dňa 25. 07. 2014 na Okresný súd Banská Bystrica odpor, ktorý odôvodnil tým, že v spoločnej domácnosti býva s nájomníčkou B. I., ktorá má so žalobcom uzavretú zmluvu o nájme, ktorá nebola uzavretá v písomnej forme.

3. Žalovaný žiadal, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol s tým, že svoj nájomný pomer odôvodňuje od zdieľania spoločnej domácnosti so svojou manželkou, maloletými deťmi a B. I..

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie, a to najmä oboznámením sa so spismi tunajšieho súdu sp. zn. 16C/94/2011, 16C/14/2013, výsluchom štatutárneho zástupcu žalobcu, žalovaného, výsluchom svedkyne S. G., oboznámením sa so Zmluvami o nájme, listami vlastníctva a ostatnými dôkazmi, nachádzajúcimi sa v spise a zistil nasledovný skutkový stav:

5. Žalovaný spolu s manželkou a 3 deťmi býva v nehnuteľnosti, a to byte č. 4, na 8. poschodí obytného domu, nachádzajúceho sa vo K., J. ulica súpisné číslo XXX, orientačné číslo XX, postavenej na parcele registra CKN č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria, vedenej na Okresnom úrade, Odbor katastrálny, Banská Bystrica, na LV č. XXX. Žalovaný svoje právo odvodzuje od nájomnej zmluvy, ktorú mal žalobca uzavretú s nebohcou B. I., nar. XX. XX. XXXX. Uvedená nájomná zmluva mala byť uzavretá v písomnej forme. Súd zo záverov znaleckého posudku č. 28/2014, vypracovaného znalkyňou A.. F. B. v konaní Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 16C/14/2013 zistil, že B. I. trpí negramotnosťou - analfabetizmom, nie je schopná prečítať si jednoduchý text a porozumieť jeho obsahu. Porozumela by jednoduchému textu, ktorý by jej niekto prečítal a vysvetlil.

6. V zmysle § 40 ods. 6 Občianskeho zákonníka na právne úkony tých, ktorí nemôžu čítať a písať, je potrebná úradná zápisnica. Úradná zápisnica sa nevyžaduje, ak má ten, kto nevie čítať, alebo písať, schopnosť oboznámiť sa s obsahom právneho úkonu s pomocou prístrojov a špeciálnych pomôcok alebo prostredníctvom inej osoby, ktorú si zvolí, a je schopný vlastnoručne listinu podpísať.

7. V zmysle § 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.

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

9. V zmysle § 688 Občianskeho zákonníka, nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri nájme užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

10. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalovaný so svojou rodinou žil v spoločnej domácnosti s nebohou B. I..

11. Z vykonaného dokazovania, najmä zo znaleckého posudku A.. F. B. č. 28 rok 2014, ktorý je súčasťou spisu Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 16C/14/2013, dospel súd k záveru, že B. I. nemôže čítať, ani písať. Vykonaným dokazovaním, a to najmä zápisnicou o výpovedi B. I., svedkyne S. G., ako aj z výpovede žalovaného, v konaní nebolo preukázané, že by obsah nájomnej zmluvy bol B. I. oznámený prostredníctvom inej osoby, ktorú si zvolila. Za zisteného stavu dospel súd k záveru, že písomne uzavretá zmluva o nájme predmetného bytu medzi žalobcom a B. I. je neplatná z dôvodu, že nebola vyhotovená vo forme úradnej zápisnice, keďže B. I. nemôže čítať ani písať, a jej obsah jej nebol oboznámený prostredníctvom inej osoby. Z dôvodu neplatnosti písomne uzavretej zmluvy nemohlo dôjsť k zániku nájmu predmetného bytu. K uvedenému záveru dospel Okresný súd Banská Bystrica vo svojom rozhodnutí č. k. 12C/254/2014-35 spolu s rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/277/2015-82.

12. Súd sa stotožňuje s argumentáciou, ktorá je uvedená v rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 12C/254/2014, že rozsudkom Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 13C/195/2010-47, ktorým súd návrh B. I. na určenie, že nájomný pomer trvá, súd týmto rozsudkom nie je viazaný, nakoľko nejde o ani 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 tomto konaní, preto pokiaľ súd v konaní pod sp. zn. 13C/195/2010 dospel za ním vykonaného skutkového stavu k určitému záveru, nemožno tento záver prenášať do iného konania, v ktorom bol vykonaným dokazovaním zistený odlišný skutkový stav.

13. Vykonaným dokazovaním, a to najmä spisom Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 16C/14/2013 dospel súd k záveru, že medzi žalobcom a nebohou B. I. došlo k uzavretiu zmluvy o nájme v ústnej forme, na základe ktorej B. I. spolu so spolubývajúcimi osobami vznikol nájom predmetného bytu. Žalobca nepreukázal, že by ústna zmluva o nájme bola uzavretá na dobu určitú.

14. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalovaný spolu so svojou rodinou sú oprávnení užívať hore citovaný byt na základe nájomnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu súd žalobu na vypratanie nehnuteľnosti zamietol, nakoľko v konaní nebolo preukázané užívanie bytu žalovaným bez právneho dôvodu.

15. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, kedy určil, že žalovaný má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, nakoľko v konaní mal plný úspech.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení dvojmo na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C. s. p.) 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).

Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

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.