

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 60Ek/285/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6124230384  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 02. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Radovan Greško  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2024:6124230384.1

## Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v exekučnej veci oprávneného: A. B., nar: 1.5.1954, C. XXXX/XX, XXX XX D. E., zast.: JUDr. Ladislav Chmelár, advokát, Levická 579/18, 952 01 Vráble, IČO: 42 046 467 proti povinnému 1/ D. A., nar: X.X.XXXX, 953 01 Zlaté Moravce povinnému 2/ F. A., nar: X.X.XXXX, XXX XX D. E., zast. opatrovníkom D. A., nar: X.X.XXXX, F. XXXX/XX, XXX XX D. E., o vymożenie nepeňazného plnenia s príslušenstvom, o návrhu oprávneného na vykonanie exekúcie, takto

### rozhodol:

Súd návrh oprávneného na vykonanie exekúcie **z a m i e t a**.

### odôvodnenie:

- Oprávnený sa návrhom na vykonanie exekúcie podaným prostredníctvom svojho právneho zástupcu, doručeným súdu dňa 13.2.2024 domáhal od povinného 1/ a povinného 2/ (povinný 1/ a povinný 2/ spolu aj ako „povinní“) vymożenia nepeňazného plnenia - vypratania nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. D. E., obec D. E., zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Zlaté Moravce, katastrálny odbor na LV č. XXXX ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 101 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 207 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX záhrada o výmere 638 m<sup>2</sup>, a spolu s rodinným domom – súp. č. XXXX/XX postavený na parcele č. XXXX/X, na podklade exekučného titulu – Rozsudok Okresného súdu Nitra, sp. zn. XX/XXX/XXXX zo dňa 23.6.2021, ktorý nadobudol vykonateľnosť dňa 17.1.2024.
- Podľa § 53 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“), súd preskúma návrh na vykonanie exekúcie a jeho prílohy. Ak nie sú dôvody na zamietnutie návrhu na vykonanie exekúcie, súd do 15 dní od doručenia návrhu vydá poverenie na vykonanie exekúcie a upovedomí o tom oprávneného. Lehota podľa druhej vety neplatí, ak ide o exekučný titul podľa § 45 ods. 2 písm. c) a d) alebo ak má byť exekúcia vykonaná na podklade exekučného titulu, ktorým sa priznal nárok zo zmenky proti povinnému, ktorý je fyzickou osobou.
- Podľa § 53 ods. 3 písm. a) Exekučného poriadku, súd návrh na vykonanie exekúcie zamietne, ak zistí rozpor návrhu alebo exekučného titulu s týmto zákonom.
- Podľa §47 ods. 1 Exekučného poriadku, ak sa to, čo exekučný titul ukladá povinnému, viaže na splnenie podmienky alebo na splnenie vzájomnej povinnosti oprávneného, možno vykonať exekúciu, len ak oprávnený preukáže, že sa podmienka splnila alebo že svoju vzájomnú povinnosť voči povinnému sám už splnil, prípadne jej splnenie zabezpečil.
- Podľa §47 ods. 2 Exekučného poriadku, v prípadoch uvedených v odseku 1 treba k potvrdeniu o vykonateľnosti exekučného titulu pripojiť listinu vydanú alebo overenú oprávneným orgánom alebo osobou, z ktorej je zjavné, že sa splnila podmienka alebo že oprávnený splnil, prípadne zabezpečil splnenie svojej vzájomnej povinnosti.
- Podľa § 48 ods. 4 písm. c) Exekučného poriadku, k návrhu na vykonanie exekúcie sa musí pripojiť listina, z ktorej je zjavné, že sa splnila podmienka alebo vzájomná povinnosť, ak vyplývala z exekučného titulu.

7. Súd v konaní vedenom pod sp. zn. 60Ek/285/2024 preskúmal návrh oprávneného na vykonanie exekúcie, ktorým sa oprávnený domáhal vymoženía nepeňažného plnenia - vypratania nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. D. E., obec D. E., zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Zlaté Moravce, katastrálny odbor na LV č. XXXX ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 101 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X D. plocha a nádvorie o výmere 207 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX záhrada o výmere 638 m<sup>2</sup>, a spolu s rodinným domom – súp. č. XXXX/XX postavený na parcele č. XXXX/X. Oprávnený ako exekučný titul predložil Rozsudok Okresného súdu Nitra, sp. zn. 7C/185/2011 zo dňa 23.6.2021, ktorý nadobudol vykonateľnosť dňa 17.1.2024. Z predloženého exekučného titulu súdu zistil, že povinnosť povinného 1/ a povinného 2/ vypratať nehnuteľnosti je viazaná na splnenie podmienky zo strany oprávneného, a to tak, že oprávnený je povinný zabezpečiť náhradný byt povinným. Oprávnený k návrhu na vykonanie exekúcie priložil list adresovaný povinnému 1/, ktorým oprávnený povinnému 1/ predložil ponuku náhradného bytu nachádzajúceho sa v Zlatých Moravciach. Zároveň oprávnený spolu s návrhom na vykonanie exekúcie predložil dokument „Ponuka náhradného ubytovania“ zo dňa 15.12.2023, z obsahu ktorého vyplýva, že spoločnosť G. H., IČO: XX XXX XXX, zast. konateľom I. F. ako vlastník Polyfunkčného objektu Zlatňanka, ktorý sa nachádza na H. J. XXXX/X, XXX XX D. E. má k dispozícii náhradné ubytovanie v tomto objekte v 2-izbovom byte s výmerov 62,60 m<sup>2</sup>, ku ktorému prislúcha aj skladová miestnosť vo výmere 3,55 m<sup>2</sup> s popísaným príslušenstvom bytu. Z predmetnej ponuky zároveň vyplýva, že byt je k dispozícii ihneď a cena nájmu spolu s plneniami spojený s užívaním bytu je 500,00 Eur mesačne.

8. Súd zároveň poukazuje na bod 63. odôvodnenia exekučného titulu, v zmysle ktorého, cit.: „Čo sa týka samotného charakteru bytovej náhrady, súd vzhľadom na aplikáciu § 711 ods. 1 písmeno a) Občianskeho zákonníka, dospel k názoru, že žalovaní v 1.) a 3.) rade majú právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu (domu), ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby, vzhľadom na to, že sa (analogicky) nájomný pomer skončil z dôvodu, že prenajímateľ potrebuje byt pre svojho rodiča, čoho právnym následkom je určenie povinnosti poskytnúť bytovú náhradu takémuto nájomcovi v podobe náhradného bytu (§712 a ods. 1 Občianskeho zákonníka). Podľa názoru súdu, ani ponuky žalobcu na prenájom rodinných domov v okolí Zlatých Moraviec (a ponuka adresovaná priamo žalovaným) nemá dopad na určenie povinnosti rozhodnúť o adekvátnej bytovej náhrade a to práve z dôvodu, že v niektorých prípadoch je rozhodovanie o vypratání nehnuteľnosti obligatórne spojené aj s rozhodnutím o určení bytovej náhrady. Tieto skutočnosti vyplývajú priamo zo systematického výkladu ustanovení Občianskeho zákonníka, ktorý presne určuje prípady, v ktorých je prenajímateľ po zániku nájmu povinný zabezpečiť adekvátnu bytovú náhradu. V prejednávanvej veci bol súd povinný rozhodnúť o tom, či majú žalovaní právo na zabezpečenie adekvátnej bytovej náhrady.“

9. Súd v tejto súvislosti upriamuje pozornosť na ustanovenie § 47 ods. 1 Exekučného poriadku, v zmysle ktorého ak sa to, čo exekučný titul ukladá povinnému, viaže na splnenie podmienky alebo na splnenie vzájomnej povinnosti oprávneného, možno vykonať exekúciu, len ak oprávnený preukáže, že sa podmienka splnila alebo že svoju vzájomnú povinnosť voči povinnému sám už splnil, prípadne jej splnenie zabezpečil. Súd uvádza, že vo vzťahu k povinnosti povinných vypratať nehnuteľnosti uloženú im exekučným titulom, táto (povinnosť) bola viazaná na podmienku, a to na povinnosť zabezpečiť povinným náhradný byt, pričom povinnosť zabezpečiť povinným náhradný byt svedčí oprávnenému, a to v súlade s § 5 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. Rovnako, v zmysle § 5 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, zabezpečením bytovej náhrady je pre účely tohto zákona predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má vypratať byt.

10. Vo vzťahu k zabezpečeniu náhradného bytu súd poukazuje, že dôkazné bremeno o jeho zabezpečení pre povinných zaťažuje oprávneného, ktorý musí preukázať, že si splnil vzájomnú povinnosť, resp. stanovenú podmienku. Hmotnoprávna úprava bytových náhrad je koncipovaná v ustanovení § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka. V ustanovení § 712 Občianskeho zákonníka nachádzame definíciu pojmu bytová náhrada. Bytovými náhradami sa rozumie náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie. Podľa § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti. Poskytnutá bytová náhrada, resp. náhradný byt musí zároveň spĺňať atribúty adekvátnosti, a to najmä výška nájomného, posudzovanie kvality a výmery bytu, doba nájmu, a to všetko vo vzťahu k bytovej náhrade určenej v súdnom rozhodnutí. Je potrebné zároveň poukázať i na ustanovenie § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej

náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne. K tomu súd poukazuje, cit.: „Vyhlásením o zabezpečení bytovej náhrady sa rozumie jednostranný právny úkon osoby, v prospech ktorej má byť byt vypratáný, adresovaný vypratávanému bývalému nájomcovi. O forme tohto úkonu platí, že musí byť písomná. Vyhlásenie musí byť podpísané tým, v prospech koho sa má byť vypratať, teda v prípade zániku nájmu výpoveďou prenajímateľa je takouto osobou prenajímateľ, v prípade zániku spoločného nájmu bytu manželmi rozvodom ich manželstva, resp. rozsudkom súdu o jeho zrušení, druhý manžel. Z hľadiska obsahu musí toto vyhlásenie obsahovať dostatočne určité údaje o zabezpečenej bytovej náhrade, a to do tej miery, aby ju jednak bolo možné nezameniteľne identifikovať, a jednak, aby bolo možné posúdiť jej súlad s bytovou náhradou, ktorá má byť podľa zákona zabezpečená. Inak je takéto vyhlásenie absolútne neplatným právnym úkonom pre neurčitosť. Z vyhlásenia musí byť zároveň zrejmé, že osobou, pre ktorú bola bytová náhrada zabezpečená, je vypratávaný bývalý nájomca bytu. Ďalej z vyhlásenia musí byť zrejmé, akým spôsobom má byť zmluva o bytovej náhrade uzatvorená, ako aj to, s kým táto zmluva má byť uzatvorená a v akej lehote je svojím návrhom na uzavretie zmluvy o bytovej náhrade viazaný ten, kto bytovou náhradou disponuje. Je potrebné vyžadovať aj to, aby z tohto vyhlásenia bolo zrejmé, kedy právo užívať bytovú náhradu vzniká a kedy a za akých podmienok zaniká. Keďže spravidla pôjde svojou povahou v prípade zabezpečenej bytovej náhrady o jej nájom vyprávanou osobou, mali by byť priamo z vyhlásenia zrejmé aj údaje o výške nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom. Pritom osoba predkladajúca bývalému nájomcovi takéto vyhlásenie nemusí byť totožná s osobou, ktorej svedčí právo k bytovej náhrade umožňujúce bývalému nájomcovi založenie práva bytovú náhradu užívať. Iné prístupy, naopak, vyžadujú, aby takéto vyhlásenie bolo podpísané napríklad vlastníkom domu o tom, že je ochotný s povinným uzatvoriť nájomnú zmluvu na bytovú náhradu, alebo inak povedané, za vyhlásenie o zabezpečení bytovej náhrady sa považuje iba vyhlásenie tej osoby, ktorá má právo s bytovou náhradou disponovať spôsobom umožňujúcim jej prenechanie do užívania vypratávanému, z ktorého vyplýva právny záväzok prenajať mu bytovú náhradu za podmienok, ktoré vyhovujú konkrétnemu druhu bytovej náhrady.“ (In. Števíček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník II. § 451 - 880. 2. vydanie. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2769-2780, online).

11. Súd s ohľadom na vyššie uvedené konštatuje, že z obsahu súdneho spisu nemá za preukázané, že by oprávnený splnil podmienku v zmysle exekučného titulu voči povinným, t. j. že oprávnený zabezpečil povinným náhradný byt tak, ako to vyplýva z oprávneným predloženého exekučného titulu. Pokiaľ oprávnený k návrhu na vykonanie exekúcie pripojil list adresovaný povinnému 1/, ktorým oprávnený povinnému 1/ predložil ponuku náhradného bytu nachádzajúceho sa v Zlatých Moravciach a dokument „Ponuka náhradného ubytovania“ zo dňa 15.12.2023 od spoločnosti G. H., K.: XX XXX XXX je potrebné poukázať, že z obsahu týchto dokumentov nevyplýva, že vyhlásenie spoločnosti G. H., K.: XX XXX XXX je vyhlásením o poskytnutí náhradného bytu formou uzatvorenia zmluvy o nájme s osobami – povinnými, ktorí v zmysle exekučného titulu majú sporné nehnuteľnosti vypratať tak, ako to predpokladá ustanovenie § 5 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami ako i samotný exekučný titul. Súd poukazuje, že dokument „Ponuka náhradného ubytovania“ zo dňa 15.12.2023 od spoločnosti G. H., K.: XX XXX XXX je formulovaný všeobecne, pričom z jeho obsahu výlučne vyplýva, že táto spoločnosť je vlastníkom konkrétneho 2- izbového bytu s výmerou 62,60 m<sup>2</sup> s opisom príslušenstva bytu, cena nájmu spolu s nákladmi spojenými s jeho užívaním je 500,00 Eur mesačne a byt je dostupný ihneď. Z predmetnej ponuky, však nevyplýva, že táto spoločnosť predmetné vyhlásenie poskytuje vo vzťahu k splneniu vzájomnej povinnosti oprávneného z exekučného titulu, t. j. že toto vyhlásenie je určené konkrétnym osobám - povinným (ako osobám, ktoré majú vypratať nehnuteľnosti označené v exekučnom titule) a rovnako z predmetnej ponuky nevyplýva vyhlásenie o tom, že s týmito osobami (povinnými) má záujem uzavrieť akýkoľvek zmluvný vzťah. Preto i pokiaľ oprávnený v rámci jeho listu zo dňa 16.12.2023 adresovanému povinnému 1/, (ktorým oprávnený povinnému 1/ predložil ponuku náhradného bytu nachádzajúceho sa v Zlatých Moravciach) uvádzal, že spoločnosť JOM-HED s.r.o. je uzrozumená s tým, že predmetný náhradný byt je zabezpečený pre povinných a uzatvorí zmluvu o nájme s povinnými súd konštatuje, že uvedené žiadnym spôsobom z ponuky spoločnosti G. H., K.: XX XXX XXX nevyplýva.

12. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, kedy súd nemal za preukázané splnenie si vzájomnej povinnosti oprávneného voči povinným tak, ako to predpokladá ustanovenie § 47 Exekučného poriadku súd konštatuje, že nie sú splnené podmienky pre vydanie poverenia na vykonanie exekúcie, a preto súd návrh oprávneného na vykonanie exekúcie podľa § 53 ods. 3 písm. a) Exekučného poriadku zamietol.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať sťažnosť v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na Okresnom súde Banská Bystrica.

Sťažnosť môže podať ten, v koho neprospech bolo uznesenie vydané.

Sťažnosť len proti dôvodom uznesenia nie je prípustná.

V sťažnosti musí byť uvedené, ktorému súdu je určená, kto ju podáva, proti ktorému uzneseniu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto uznesenie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa sťažovateľ domáha.

V sťažnosti možno uvádzať nové skutočnosti a dôkazy, ak je to so zreteľom na povahu a okolnosti sporu možné a účelné.