

tlačený formát najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

realitysk

1,00 €

časopis o ľuďoch a realitách

číslo:
2013.10

ročník:
02 (XIX)

Vladimír Bajan

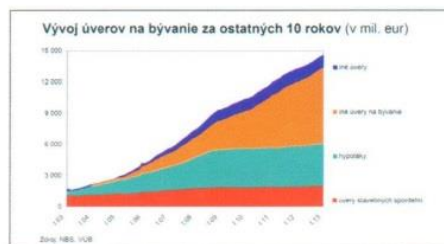
PETRŽALKA
DNES A ZAJTRA



KARIN MAJTÁNOVÁ
PRVÁ MISS SR



BÝVANIE JE NAJDOSTUPNEJŠIE
OD ROKU 2005



AKO SPRÁVNE
VYBRAŤ OKNO



VO VNÚTRI
ČÍSLA:

**PREDPLATITEĽSKÁ SÚŤAŽ
O ZAUJÍMAVÉ CENY!**



8 588005 218016

Právna poradňa

- zodpovednosť nájomníka za škody spôsobené susedovi
- darovacia zmluva a znalecký posudok

Dnes radí:

JUDr. Leo Vojčík

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.



Ohľadne zodpovednosti nájomníka v prenajatom byte som od vás dostal túto odpoveď:

V zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti. Sused si môže uplatňovať náhradu škody od nájomcu bytu ako aj od vlastníka bytu. Zodpovednosti sa zbaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil. Náhradu spôsobenej škody si však sused najefektívnejšie zabezpečí, ak ju bude vymáhať od osoby, ktorá skutočne škodu spôsobila. Tým, že ku konaniu, ktorým bola spôsobená škoda, došlo v byte prenajímateľa a sused bude vymáhať náhradu škody od nájomcu, vlastník bytu bude s najväčšou pravdepodobnosťou musieť vykonať prípadné povinnosti, resp. poskytnúť súčinnosť na základe výzvy súdu.

Lenže ja som našiel ešte v zákone č. 182/1993 (zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) v §11 odsek 2 formulku, že vlastník bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia na iných bytoch, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú. Tým predpokladám je myslený aj nájomník. Pokiaľ však nájomca bude platobne neschopný a nezaplatí to, tak to asi budem musieť zaplatiť ja. Poistenie bytu a domácnosti vrátane zodpovednosti z domácnosti a vlastníctva nehnuteľnosti síce mám uzatvorené, ale to bude asi platiť len na škody, ktoré spôsobím ja osobne, prípadne členovia mojej domácnosti, čo nájomca nie je. Viete o tomto zákone 182/1993 a jeho paragrafe č.11? Myslite, že sa to dá nejako obísť? Vyzerá to, že občiansky zákonník a tento zákon 182/1993 sú v protiklade a ja ako prenajímateľ mám teraz dosť neistú situáciu a nehovorím o škodách, ktoré by mohli vzniknúť v mojom byte, lebo poisťovne nasľubujú pri uzatváraní poisťky všeličo, ale keď sa čosi stane, tak už to môže byť zas ináč, lebo nájomník nie je člen domácnosti, a to môžu využiť proti mne. A keby sa aj poistil nájomník sám, tak stačí, že bude opitý alebo iné, a poisťovňa škodu nepreplatí, a znova to ostane na mne. Viete mi poradiť, ako na to, aby som nebol odkázaný na milosť a nemilosť nájomníka a poisťovne? Ako prenajímateľ a vlastník bytu som v podstatne horšej situácii ako nájomca, lebo keď tie škody nezaplatím susedovi, tak dajú spolujatelia bytového domu môj byt do exekúcie a hotovo. A v občianskom zákonníku som našiel aj § 440, kde sa doslova pripúšťa zodpovednosť za škodu zavinením iného. Aký máte názor na tento paragraf v súvislosti s mojim problémom?

Na úvod je potrebné uviesť, že Občiansky zákonník a Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie sú v protiklade, naopak, vzájomne sa dopĺňajú. Naše stanovisko o náhrade škody sa dá celkom jednoducho aplikovať na situáciu, v ktorej sa nachádzate. Sused ako poškodený má nárok na náhradu škody ako voči vám, tak aj voči vášmu nájomcovi.

Pre neho nie je v zásade podstatné, kto mu škodu odstráni alebo nahradí. Právo na domáhanie sa náhrady škody od vás vzniká susedovi z vášho titulu vlastníka bytu, keďže ste v súlade so Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinný odstrániť závady a poškodenia na iných bytoch, ktoré ste spôsobili vy alebo osoby, ktoré váš byt užívajú. Ale keďže byt prenajímate, delíte sa s touto vašou povinnosťou s nájomcom, ktorý v tomto prípade škodu zavinil.

Ako prenajímateľ ste uzatvorili s nájomcom nájomnú zmluvu. Zákon nepredpisuje písomnú formu nájomnej zmluvy, k platnému uzatvoreniu dôjde aj ústnou dohodou. Pri úprave nájomnej zmluvy obsahuje Občiansky zákonník kogentné a dispozitívne ustanovenia. Od kogentných sa zmluvné strany nájomnej zmluvy nemôžu odchýliť a sú pre nich záväzné v každej situácii. Medzi takéto ustanovenie patrí aj povinnosť nájomcu odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome.

Poškodeniami treba rozumieť jednak poškodenia v samom byte a jednak poškodenia mimo bytu. V prípade, keď nájomca tieto závady neodstráni, ako prenajímateľ máte právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu. Keďže povinnosť plniť má nájomca a vy by ste odstránili poškodenie namiesto neho, došlo by z jeho strany k bezdôvodnému obohateniu, ktoré je povinný vám vydať. Ak by ste poškodenie odstránili sám, máte nárok uplatniť si právo na vydanie bezdôvodného obohatenia od nájomcu v dvojročnej premlčacej lehote odo dňa, kedy by ste sa dozvedeli o bezdôvodnom obohatení, teda odkedy by ste plnili namiesto nájomcu. Nájomcovi vzniká z titulu uzavretia nájomnej zmluvy povinnosť odstrániť závady a poškodenia, ktoré v dome spôsobil.

Aký je dnes presný postup pri darovaní majetku v prípade otca, ktorý chce na svoju dcéru prepísať prostredníctvom darovacej zmluvy polovicu rodinného domu, ktorá mu prináleží. Je pravda, že pri darovaní už nie je potrebné mať znalecký posudok ako kedysi, a že sa už neplatí ani daň z darovania, prípadne že tento právny akt je zastrešený už len platnou darovacou zmluvou?

Súčasná právna úprava neustanovuje povinnosť vyhotovenia znaleckého posudku na darovanú nehnuteľnosť. Takisto sa neodvádza ani daň z darovanej nehnuteľnosti. Na darovanie nehnuteľnosti stačí platná darovacia zmluva uzavretá medzi darcom a obdarovaným. Majte na pamäti, že pri darovaní nehnuteľnosti musí mať darovacia zmluva písomnú formu, inak je neplatná.