

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 10C/90/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4118208706
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Singerová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2019:4118208706.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Zuzanou Singerovou v spore žalobkyne: M. Z., narodená X.X.XXXX, bytom B. XXX/XXX, Z., zastúpená advokátskou kanceláriou: KOTRUSZ - BENČÍK, s.r.o., so sídlom Štefánikova 57, Nitra, IČO: 47237252, proti žalovanému: L&M Solutions, s.r.o., so sídlom Jelenecká 216/294, Štitáre, zastúpený advokátskou kanceláriou: Advokátska kancelária JUDr. Dávid Lenčéš, s.r.o., so sídlom Čajkovského 29, Nitra, IČO: 52134164, o uloženie povinnosti predviesť byt, takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalovaný má proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa žalobou požadovala, aby súd rozhodol, že žalovaný ako predávajúci je povinný do 3 dní od právoplatnosti rozsudku uzavrieť s ňou ako kupujúcou zmluvu o predaji bytu - nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Z., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX ako stavba - okál so súp. č. 216 postavená na pozemku s parc. č. XXX/X za kúpnu cenu 3.855,87 eur. Žalobu odôvodnila tým, že je nájomníčkou bytu, ktorý je vo vlastníctve žalovaného. Žiadosťou z 13.2.2000 spolu s manželom požiadala podľa § 16 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vtedajšieho vlastnícka bytu MANAZ spol. s r.o. o odpredaj bytu za podmienok uvedených v tomto zákone t.j. za cenu zodpovedajúcu regulovaným cenám a rovnakú žiadosť adresovala aj všetkým jeho právnych predchodcov. Ani jeden z nich si právnu povinnosť, ktorá na neho prešla spolu s nadobudnutím vlastníctva a vyplýva z § 16 tohto zákona nesplnil. Žalovaného požiadala listom z 31.5.2018 o odkúpenie bytu, zastavaného pozemku a príslušného pozemku, ale keďže žalovaný je už iba vlastníkom bytu požaduje touto žalobou už iba prevod vlastníctva bytu. Žalovaný žiadosť prevzal 4.6.2018, ale doposiaľ na ňu nereagoval a teda proti nej nenamietal. Namietala, že spoločníci a konatelia žalovaného zastupovali v sporoch predchádzajúcich vlastníkov a preto museli mať vedomosť o právnych pomeroch a právnych vzťahoch k tomuto bytu. Pripojila žiadosti na BAŽANTNICU, š.p. z 13.3.1996, na MANAZ spol. s r.o. z 10.1.2000, správcu z 13.2.2000, potvrdenie o doručení a navrhla pripojiť spisy Okresného súdu Nitra sp. zn. 12C/295/2015 a sp. zn. 12C/96/2010.

2. Žalobkyňa na výzvu súdu doplnila žalobný návrh o vlastný text zmluvy, v ktorom označila kúpnu zmluvu ako zmluvu uzatvorenú podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a predmet kúpy ako nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dolné Štitáre, zapísanej na liste vlastníctva č. 1401 ako stavba - okál so súp. č. 216 postavená na pozemku s parc. č. XXX/X.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe a jej doplneniu navrhol žalobu zamietnuť, pretože nejde o byt, ale o stavbu rodinného domu tzv. okál a preto sa na právny vzťah nevzťahuje zákon o vlastníctve bytov a jemu nemožno ukladať povinnosť podľa § 16 tohto zákona, ktoré ustanovenie obsahuje iba fakultatívnu

možnosť a nie povinnosť previesť vlastnícke právo. Namietal, že nehnuteľnosť nie je označená podľa § 5 ods. 1 zákona o bytoch a rozhodnutie a žaloba ani v prípade jej vyhovenia nebude spôsobilá zápisu do katastra nehnuteľností a aj proti požiadavke na zaplatenie kúpnej ceny, ako neprimeranej. Pripojil odpoveď Slovenskej bažantnice, s.r.o. z 9.5.2001.

4. Žalobkyňa v replike uviedla, že právnu povahu nehnuteľnosti ako bytu preukazujú doterajšie právne významné okolnosti týkajúce sa tejto nehnuteľnosti, opakovane je táto právna povaha deklarovaná v a) územnom rozhodnutí o umiestnení stavby organizácie č. ÚPA 1959/87 Ing. Ká vydanom dňa 06.10.1987 Mestským národným výborom v Nitre - odborom územného plánovania a architektúry, ktorým bolo rozhodnuté o umiestnení stavby "Služobné podnikové byty Nitra - Dolné Štitáre" b) stavebnom povolení č. OÚPA 1832/87 SÁ vydanom dňa 07.10.1987 Mestským národným výborom v Nitre - odborom výstavby, ktorým bola povolená stavba 2 služobných a podnikových bytov c) kolaudačnom rozhodnutí na stavbu organizácie č. ÚPA 1073/89 Ing. Lk vydanom dňa 23.06.1989 Mestským národným výborom v Nitre - odborom územného plánovania a architektúry, ktorým bolo rozhodnuté o povolení užívania stavby "Služobné podnikové byty - 2 b.j. Dolné Štitáre" d) zápise o odovzdaní a prevzatí č. 1/II/1989 vydaného preberajúcou organizáciou AGROKOMBINÁT "Zobor", štátny podnik, ktorý uvádza, že predmetom odovzdania a prevzatia sú "Služobné podnikové byty - 2 b.j. Dolné Štitáre" e) rozhodnutí o pridelení bytu vydaného Agrokombinátom "Zobor" š.p. zo dňa 23.02.1990, č. j.: 4/Pr./90/747 do osobného užívania, ktorého predmetom bol byt č. 294 nachádzajúci sa v prevádzke K. v V. Z., v Okále č. p. XXX f) zápise o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 23.02.1990, č. j. 4/Pr./90/747, ktorého predmetom bol "byt v G. - V. Z. - prevádzka, ul. nám. K., U. č. p. XXX, byt č. XXX" g) evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, kde je predmet definovaný ako dom súpisné číslo XXX, byt č. XXX h) rozhodnutí o pridelení čísel stavbe vydanom Mestom Nitra - Mestským úradom v Nitre zo dňa 18.09.1997, č.: 3316/97/SOC/EO, ktorého predmetom sú "služobné podnikové byty - 2 b.j." i) odpovedi Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky zo dňa 20.03.1996, č.: 2477/96-530, ktorá uvádza, že v otázke žiadosti o odpredaj štátneho bytu má Bažantnica, š.p. postupovať v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., vzhľadom na povahu nehnuteľnosti ako bytu. Aj predchádzajúci vlastníci sa správali k nehnuteľnosti správali ako k bytu. Trvala na tom, že žalobný petít je dostatočne určitý a namietala, že žalovaný žiadnu inú cenu bytu neuviedol. Pripojila rozhodnutia.

5. Žalovaný v duplike uviedol, že dôkazné bremeno na preukázanie skutočnosti, že nehnuteľnosť je bytom je na strane žalobkyne, v opačnom prípade platí domnienka hodnovernosti a záväznosti údajov katastra, namietal, že žalobkyňa sa nevyjadřila k absencii právnej normy, ktorá by mu ukladala povinnosť previesť na ňu byt. Pre prípad, že by podľa súdu išlo o byt a existovala by jeho právna povinnosť, navrhol vykonať znalecké dokazovanie na určenie všeobecnej hodnoty stavby.

6. Súd pripojil spisy Okresného súdu Nitra sp. zn. 12C/295/2015 a sp. zn. 12C/96/2010 a aj spisy sp. zn. 15C/203/2005, sp. zn. 15C/282/2015 a s. zn. 25C/108/2014 a nariadil predbežné prejednanie sporu, na ktoré predvolal právnych zástupcov strán sporu.

7. Právny zástupca žalobkyne na predbežnom prejednaní sporu uviedol, že trvá na podanej žalobe a jej doplnení, že povinnosť žalovaného vyplýva z jeho vlastníckeho práva, pretože vedel, že žalobkyňa má záujem o odpredaj bytu, ktorý prejavila aj voči právnym predchodcom žalovaného, ktorý si ju nespĺnili. Žalobkyňa potvrdila, že nehnuteľnosť je zachytená na fotografiách v znaleckom posudku v spise sp. zn. 12C/96/2010. Právny zástupca žalobkyne potvrdil, že proti znaleckému posudku nenamietali. Po vyjadrení predbežného právneho názoru súdom uviedla, že žalobkyňa odvodzuje povinnosť žalovaného z § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z, k námietkam žalovaného sa nevyjadřili, pretože si myslela, že je možné s ním rokovať o predaji bytu a navrhoval, aby súd o žalobe nerozhodol, pretože žalobkyňa chce predložiť listiny preukazujúce, že žalovaný sa k nehnuteľnosti správal ako k bytu a je možné, že žalobu vezme späť.

8. Právny zástupca žalovaného na predbežnom prejednaní sporu namietal, že so žaloby a jej doplnenia nie je zrejmé, čo žalobkyňa požaduje, inak trval na svojich námietkach a navrhoval o žalobe rozhodnúť podľa § 171 ods. 2 CSP na predbežnom prejednaní a zamietnuť ju. Zástupkyňa žalovaného vylúčila možnosť predaja nehnuteľnosti, uviedla, že nehnuteľnosť mohla byť odovzdaná ako byt, ale aktuálne je zapísaná ako dom a nenamietala proti tomu, že sa k nej doposiaľ správali ako k bytu. Právny zástupca žalovaného namietal proti odročeniu pojednávania vzhľadom na predbežný právny názor súdu. Zástupkyňa žalovaného uviedla, že so späťvzatím žaloby by aj tak nesúhlasila, pretože žalobkyňa sa

chce zrejme vyhnúť plateniu bezdôvodného obohatenia a bez rozhodnutia súdu sa ich vzájomné vzťahy nevysvetlia.

9. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty právnych zástupcov strán sporu v žalobe, jej doplnení, replike a duplike a vo vyjadreniach žalobkyne a zástupcu žalovaného na predbežnom prejednaní sporu. Oboznámil s listinami, ktoré strany sporu predložili a zo spisov Okresného súdu Nitra sp.zn. 15C/203/2005 so žalobou, žiadosťou z 13.3.1996, z 14.3.1996, z 10.1.2000 a z 13.2.2000, dohodou o rozviazaní pracovného pomeru z 29.2.2000, upovedomením z 20.3.2000, výzvou z 5.3.2001, oznámením z 9.5.2001, stavebným povolením z 7.10.1987, zápisom o odovzdaní a prevzatí budovy alebo stavby z 15.2.1989 číslo 1/II/1989, kolaudačným rozhodnutím, rozhodnutiami o pridelení čísla, uzneseniami Krajského súdu v Bratislave, výpisom z LV č. 1008 pre k.ú. Dolné Štitáre, uznesením Okresného súdu Nitra v konaní sp.zn. 10C/25/99, kúpnu zmluvou, listom vlastníctva č. 1401, sp.zn. 12C/96/2010 so žalobou, so zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu z 23.2.1990 č.j.4/Pr/90/747, znaleckým posudkom znalca Ing. Olivera Stollára z 12.4.2015 č. 89/2015, jeho odpoveďou z 29.12.2015, sp.zn.25C/108/2014 a z neho zo žalobou, darovacou zmluvou, kúpnu zmluvou, zámennou zmluvou, notárskymi zápisnicami Mgr. Evy Žebrákovej N 460/2004, NZ 92871/2004 a N13/20163, NZ 5458/2013, NCRIs 5605/2016, sp.zn. 15C/282/2015 so žalobou, zápisom, uznesením, sp.zn. 12C/295/2015 so žalobou, uznesením Okresného súdu Nitra, výpisom z listu vlastníctva č. 1401, výpoveďou z 7.4.2015 a rozsudkom Okresného a Krajského súdu v Nitre.

10. Zo stavebného povolenia z 7.10.1987 vyplýva, že stavebníkovi Agrokomplex MPV Nitra bola povolaná stavba 2 služobných a podnikových bytov typu OKAL. Zo zápisu o odovzdaní a prevzatí budovy alebo stavby číslo j. 1/II/1989 vyplýva, že 15.2.1989 bolo začaté preberacie konanie 2 b.j. pre zamestnancov Agrokombinátu Zobor š.p. Nitra, systém OKAL dvojpodlažný bez podpivničenja so samostatnými kotolňami. Preberacie konanie bolo skončené 20.6.1989. Z kolaudačného rozhodnutia z 23.6.1989 vyplýva, že bolo povolené užívanie stavby 2 b.,j. služobných podnikových bytov. Z rozhodnutia MNV v G. z 22.8.1989 vyplýva, že bližšie neoznačenej novostavbe bolo pridelené súpisné číslo XXX a orientačné číslo XXX, XXX. Zo zápisu o odovzdaní a prevzatí bytu z 23.2.1990 č.j.4/Pr/90/747 vyplýva, že Agrokombinát Zobor š.p. Nitra ako vlastníč domu odovzdal žalobkyňu ako užívateľke byt č. XXX v G. - V. Z. - prevádzka ul. nám. K., U. č.p. XXX. Z rozhodnutia Mesta Nitra z 18.9.1997 vyplýva, že novostavbe na parc. č. 701/1 bolo pridelené súpisné číslo 216, orientačné číslo 294, 296. Z pôvodného listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. V. Z. vyplýva, že vlastníkom okálov na parc. č. 701/6 a 701/7 bol MANAZ spol. s r.o., ktorý bola v konkurze a správkyňou konkurznej podstaty bola JUDr. C. R., ktorá dala súhlas s ich predajom a tak oba okále kúpnu zmluvou z 22.2.2000 nadobudla SLOVENSKÁ BAŽANTNICA, s.r.o.. Z jej listov vyplýva, že žalobkyňa rozviazala 29.2.2000 pracovný pomer a vyzval ju vypratanie bytu, ktorý užívala ako služobný byt. Z listov žalobkyne vyplýva, že žiadala o prevod vlastníctva bytu, s odôvodnením, že ho užíva ako nájomníčka na základe zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu z 23.2.1990 č.j. 4/Pr/90/747 Ministerstvo pôdohospodárstva SR listom 13.3.1996, BAŽANTNICU š.p. listom z 14.3.1996, MANAZ spol. s r.o. listom z 10.1.2000 a JUDr. R. listom z 13.2.2000. Listom z 9.5.2001 jej bolo oznámené, že vlastníč súhlasí s odpredajom bytu za kúpnu cenu 960 000 Sk. Žalobkyňa a jej manžel Ing. L. Z. žalobou na Okresnom súde Nitra v konaní sp. zn. 15C/203/2005 proti JUDr. C. R. požadovali, aby jej súd uložil povinnosť uzavrieť s nimi ako nájomcami zmluvu o prevode vlastníctva bytu s príslušenstvom zastavaných a príľahlých pozemkov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. za ceny regulované týmto zákonom, ktorú žalobu vzali späť a súd konanie právoplatne zastavil. Z notárskej zápisnice N460/2004, NZ 92871/2004 spísanej Mgr. N. J. 16.12.2004 vyplýva, že vlastníč Ing. Q. I. daroval V. M. rodinný dom okál postavený na parcele č. 701/7. Zo zámennej zmluvy z 30.5.2008 vyplýva, že vlastníčka rodinného domu postaveného na parcele č. 701/7 V. M. vymenila tento rodinný doma za okál postavený na parcele č. 701/6 s Z. B. a M. B.. Z notárskej zápisnice N13/2013, NZ 5458/2013, NCRIs 5605/2016 spísanej Mgr. N. J. 19.2.2013 a listu vlastníctva č. 1401 pre k.ú. V. Z. vyplýva, že okál na parc. č. XXX/X nadobudol od V. M. darovacou zmluvou E. M.. Na základe jeho žaloby sa v konaní pod sp. zn. 25C/108/2014 viedlo proti žalobkyňu a jej manželovi konanie o vypratanie tejto nehnuteľnosti, ktoré bolo na základe späťvzatia žaloby právoplatne zastavené. E. M. zastúpený právnu zástupkyňou JUDr. T. L., dal žalobkyňu výpoveď listom z 7.4.2015 označeným ako výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka s odôvodnením, že žalobkyňa bola v omeškani s platením nájomného. Žalobkyňa namietala v konaní vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 12C/295/2015 jej neplatnosť. V tomto konaní právna zástupkyňa E. M., ktorá je zástupkyňou žalovaného v tomto spore uviedla, že aj keď má za to, že k zániku nájmu prišlo k 29.2.2000, kedy bol ukončený pracovný pomer so žalobkyňou, výpoveď bola daná z dôvodu právnej istoty. Nenamietala, že nejde o byt. Súd určil túto

výpoveď za neplatnú z dôvodu jej neurčitosti. Z rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že súd akceptoval existenciu nájomného vzťahu na základe zápisu užívania bytu č. 294 v rodinnom dome v G. - V. Z. - prevádzka K., U. č.p. XXX, ktoré sa začalo 1.7.1990, kedy žalobkyňa vznikla povinnosť platiť úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu. Žalobkyňa byt pozostávajúci zo 4 izieb, kuchyne a príslušenstva užíva nepretržite a toto užívanie bolo 1.1.1992 pretransformované na nájom podľa § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Doručenie výpovede z nájmu bytu predchádzajúcimi vlastníkmi nebolo preukázané. Predchádzajúci vlastníci žalujú žalobkyňu a jej manžela o vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie tejto nehnuteľnosti v konaní vednom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 12C/96/2010 a pod sp. zn. 15C/282/2015. V konaní sp.zn 12C/96/2010 súd zatiaľ neprávoplatným rozsudkom z 2.5.2018 č.k.12C/96/2010-255 rozhodol, že žalobkyňa a jej manžel sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť predchádzajúcej vlastníčke nehnuteľnosti V. M. bezdôvodné obohatenie za užívanie nehnuteľnosti v období od 19.9.2008 do 19.7.2009 vo výške 6025,70 eur, pričom súd dospel k záveru, že nájom síce trvá, pretože nebol doposiaľ žiadnym spôsobom ukončený, ale absentuje dohoda strán o podstatnej náležitosti nájomnej zmluvy a to výške nájomného a preto nájomná zmluva nemôže byť platná. Konanie sp. zn. 15C/282/2015, ktoré sa týka vydanie bezdôvodného obohatenia za iné obdobie je právoplatne prerušené do skončenia konania s. zn, 12C/96/2010. Z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č.1401 pre k.ú. V. Z. vyplýva, že stavba - okál so súp. č. 216 postavená na pozemku s parc. č. XXX/X je vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Z aktuálneho listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. V. Z. vyplýva, že stavba rodinného domu so súp. č. 216 postavená na pozemku s parc. č. XXX/X je v podielovom spoluvlastníctve Z. B. a M. B.. V konaní bolo sporné, či je táto nehnuteľnosť byt alebo dom. Zo znaleckého posudku znalca Ing. U. A. z 12.4.2015 č. 89/2015 a jeho odpovede súdu z 29.12.2015 podaného v konaní sp. zn. 12C/96/2010 vyplýva, že podľa znalca je okál so súp. č. 216, ktorý sa nachádza na parcele č. XXX/X v k.ú. V. Z. rodinný dom, ktorý je poschodový, bez suterénu. Pred tým išlo o bytovú jednotku. Stavba bola skolaudovaná ako "služobné podnikové byty" 2 b.j. V. Z.. Žalobkyňa proti tomuto zisteniu v konaní, v ktorom bol znalecký posudok vyhotovený nenamietala. Z výpovede žalobkyne vyplýva, že nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve žalovaného doposiaľ užíva, ide o poschodovú nehnuteľnosť tak ako vyplýva z fotografií, pričom je spojená stenou so susediacou nehnuteľnosťou, ktorú vlastní iný vlastník.

11. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom k 4.6.2018, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

12. Podľa § 1 ods. 2 tohto zákona, tento zákon sa nevzťahuje na byty osobitného určenia 1) okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt, 1a) byty v domoch osobitného určenia, 2) byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch, 3) ktoré majú len jeden byt.

13. Podľa § 2 ods. 1 tohto zákona, bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

14. Podľa § 2 ods. 2 tohto zákona, bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

15. Podľa § 16 ods. 1 tohto zákona, byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

16. V prejednávanej veci sa žalobkyňa úplnou žalobou domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného na uzavretie zmluvy o predaji nehnuteľnosti podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z aktuálneho listu vlastníctva tejto nehnuteľnosti č. 1401 pre k.ú. V. Z. bolo preukázané, že nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná ako stavba okál so súpisným číslom 216 postavená na parcele č. XXX/X a jej výlučným vlastníkom je žalovaný. Aj keď vlastnícke a užívacie právne vzťahy boli medzi žalobkyňou a žalovaným a jeho právnymi predchodcami sporné a viedli sa

viaceré súdne konania, v konaní nebolo sporné, že žalobkyňa túto nehnuteľnosť užíva od 1.7.1990 doposiaľ na základe zápisu o odovzdaní a prevzatí bytu z 23.2.1990 č.j.4/Pr/90/747. Toto užívanie bolo 1.1.1992 pretransformované na nájom podľa § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Existenciu nájomného vzťahu akceptovali súdy v uvedených sporoch, pričom v ostatnom rozhodnutí v konaní sp. zn. 12C/96/2010, ktoré rozhodnutie nie je ešte právoplatné dospel súd k záveru, že nájomná zmluva je neplatná. V konaní nebolo sporné a aj bolo preukázané, že žalobkyňa žiadala predchádzajúcich vlastníkov a aj žalovaného žiadosťou z 31.8.2015 o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a že táto žiadosť bola žalovanému doručená 4.6.2018, pričom k prevodu vlastníctva doposiaľ neprišlo. Žalovaný namietal, že nehnuteľnosť nie je bytom, predmetný zákona sa preto na tento právny vzťah nevzťahuje a keby aj išlo o byt z § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. mu nevplyva povinnosť so žalobkyňou zmluvu uzavrieť a urobiť tak za regulovanú kúpnu cenu. V konaní bolo preukázané rozhodnutiami, ktoré žalobkyňa predložila a tieto sa nachádzajú aj v pripojených spisoch, že žalobkyňa bol daný do užívania byt nachádzajúci sa v stavbe s dvoma bytovými jednotkami. V katastri nehnuteľností je však jedna bytová jednotka evidovaná ako rodinný dom a takto bol aj zamieňaný právnou predchodkyňou žalovaného V. M. a aktuálne je vo vlastníctve tretích osôb a druhá bytová jednotka je evidovaná ako stavba okál a je vo vlastníctve žalovaného. Podľa znalca Ing. A. je aj táto nehnuteľnosť rodinným domom, hoci pred tým išlo o bytovú jednotku. Žalobkyňa proti týmto záverom znalca v konaní s. zn. 12C/96/2010 v ktorom bol posudok podaný nenamietala. Je nesporné, že platí domnienka hodnovernosti a záväznosti údajov katastra nehnuteľností a preto bola žalobkyňa povinná preukázať, že užíva byt a nie rodinný dom, ktoré dôkazné bremeno však v konaní nesporne neunesla. V prípade, ak by nehnuteľnosť bola bytom, tak ako tvrdí žalobkyňa tak dom, v ktorom sa nachádza nespĺňa kritériá podľa § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom v čase doručenia žiadosti žalobkyne o prevod vlastníctva žalovanému, pretože má iba dve bytové jednotky. Pretože nejde o bytový dom, ale o rodinný dom tak sa podľa § 1 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. tento zákon na predaj bytu nevzťahuje. Bez ohľadu, že táto skutočnosť je sporná, z ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., od ktorého žalobkyňa odvodzovala svoj právny nárok vlastníkovi domu nevplyva povinnosť previesť, kedykoľvek, ak o to nájomca požiada, vlastnícke právo k bytu na nájomcu, ale iba predkupné právo nájomcu bytu, ak sa vlastník domu rozhodne sám byt previesť. Žalovaný o prevod nehnuteľnosti podľa jeho vyjadrenia záujem nemá. Preto aj keby sa na prevod tejto nehnuteľnosti vzťahoval zákon č. 182/1993 Z.z., žaloba nie je dôvodná, pretože žalovaný nie je povinný zmluvu o prevode nehnuteľnosti so žalobkyňou uzavrieť. Žalobkyňa okrem toho nepreukázala dôvodnosť navrhutej kúpnej ceny, za ktorú by mal mať žalovaný povinnosť previesť na ňu vlastnícke právo. Pretože žaloba nebola dôvodná a pretože to bolo účelné, súd rozhodol o žalobe na predbežnom prejednaní sporu podľa § 171 ods. 2 CSP tak, že ju zamietol. Súd nevyhovел návrhu právnej zástupkyne žalobkyne, pretože žalobkyňa chcela preukazovať skutočnosť, ktorá nebola medzi stranami sporná a to predchádzajúce správanie sa žalovaného k nehnuteľnosti ako k bytu a žalovaný sa vyjadril, že by s prípadným späťvzatím žaloby nesúhlasil, čo aj odôvodnil a preto súd takýto postup nepovažoval za hospodárny a účelný.

17. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1 CSP a pretože žalovaný bol v konaní celkom úspešný, má proti neúspešnej žalobkyne nárok na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa netvrdila a ani nepreukazovala žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, pre ktoré by súd žalovanému nemal náhradu trov konania priznať a ani súd žiadne také dôvody nevzhliadol. Súd preto rozhodol, že žalovaný má nárok na náhradu trov konania proti žalobkyne v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§ 362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

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. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.