

Súd: Okresný súd Bratislava IV  
Spisová značka: 9C/103/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1410203403  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2011  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Poláková  
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2011:1410203403.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV samosudkyňou JUDr. Taťánou Polákovou v právnej veci navrhovateľov: L., obidvaja zastúpení: Mgr. Editou Rieglovou, advokátkou so sídlom Ľubinská 3, Bratislava proti odporkyni: U. o splnenie povinnosti zo zmluvy takto

### rozhodol:

Odporkyňa je povinná uplatniť si v Stavebnom bytovom družstve Bratislava IV, Polianky 9, Bratislava právo na odkúpenie X-izbového bytu č. XX nachádzajúceho sa na X.. poschodí bytového domu na ulici L., súp. č. XXXX postavený na parcele č.XXXX/XX vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške XXXX/XXXXXX zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie P., evidovaný W., vlastníkom ktorého je Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Polianky 9, Bratislava, podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov do jej vlastníctva do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporkyňa je povinná uzavrieť ako kupujúca so Stavebným bytovým družstvom Bratislava IV, Polianky 9, Bratislava ako predávajúcim podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluvu o prevode X-izbového bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu na ulici L.. súp. č. XXXX postavený na parcele č.XXXX/XX vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške XXXX/XXXXXX zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie P., evidovaný W. do jej vlastníctva do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovatelia sa návrhom na začatie konania zo dňa 18.03.2010 domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil odporkyni splnenie si povinností uvedených vo výroku tohto rozsudku, na splnenie ktorých sa zaviazala zmluvou o budúcej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX.

Návrh odôvodnili tým, že dňa XX.XX.XXXX zomrel ich otec X.. Dedičské konanie po ňom bolo vedené na Okresnom súde Bratislava IV pod sp.zn. D 696/99. Dedičia uzavreli dohodu, na základe ktorej zostatkovú hodnotu členského podielu v Stavebnom bytovom družstve Bratislava IV, Polianky 9 v Bratislave v hodnote 24.944,-Sk a ďalší majetok po poručiteľovi nadobudli jeho 3 deti a to X. rovným dielom, každý v 1/3-ine. Osvedčenie o dedičstve nadobudlo právoplatnosť. Navrhovatelia v návrhu ďalej uviedli, že keďže pri družstevnom byte je spoločný nájom možný len medzi manželmi, dohodli sa, že nárok na členstvo v stavebnom bytovom družstve si uplatní odporkyňa, ktorá sa tak stane jediným nájomcom bytu a následne bezodkladne si v Stavebnom bytovom družstve Bratislava IV uplatní právo na odkúpenie predmetného bytu do vlastníctva a po nadobudnutí vlastníctva k bytu 1/3 vlastnícky podiel prevedie na navrhovateľa v 1. rade a rovnaký podiel na navrhovateľku v rade 2. Ani doposiaľ však odporkyňa sporný byt do svojho vlastníctva nenadobudla, a ani doposiaľ spoluvlastnícke podiely na nich nepreviedla.

Rozkazom na plnenie zo dňa 28.09.2010 č.k. 9C/103/2010-36 súd návrhu vyhovel.

Proti rozkazu na plnenie podala odporkyňa odpor, v ktorom dôvodila predovšetkým tým, že XX rokov po smrti otca sa ako súrodenci nedokázali dohodnúť na tom, kto z nich sa stane nájomcom predmetného bytu. Navrhovatelia odišli žiť do G., tam si kúpili byty a podnikali. Napokon sa dohodli, že byt po otcovi sa prevedie na ňu. XX rokov po smrti otca je jediná, ktorá byt užíva, starala sa o ťažko chorú matku. S manželom byt postupne dávali do poriadku. Navrhovatelia ich z bytu vyhánali, vysmievali sa im, že byt pôjde do dražby a oni na ulicu, priali im to najhoršie. Pred rokmi mali všetci traja úvahu, že sporný byt sa vymení za menší a finančný výťažok si medzi sebou rozdelia, k výmene bytu však nedošlo. Dňa XX.XX.XXXX prišiel navrhovateľ v 2. rade zo G., prinútil ju ísť k notárovi, podpísať zmluvu o budúcej zmluve, nemala možnosť dať si zmluvu posúdiť právnikovi. Síce je členkou SBD Bratislava IV, zatiaľ byt do svojho vlastníctva neodkúpila, nemá preto možnosť previesť na navrhovateľov spoluvlastnícke podiely.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom, osvedčením o dedičstve tunajšieho súdu zo dňa XX.XX.XXXX č.k. D 696/99, D not 117/99, zmluvou o budúcej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX, výpisom z LV č. XXXX, splnomocneniami navrhovateľov zo dňa XX.XX.XXXX, ako aj s ostatným obsahom spisu, vypočul účastníkov a po poučení podľa § 120 ods.4 O.s.p. zistil nasledovný skutkový stav:

Dňa XX.XX.XXXX uzavreli navrhovatelia ako budúci nadobúdatelia s odporkyňou ako budúcou prevádzajúcou zmluvu o budúcej zmluve, ktorej predmetom bol záväzok odporkyne uzavrieť s navrhovateľmi zmluvu, na základe ktorej prevedie do ich vlastníctva spoluvlastnícky podiel k X-izbovému bytu nachádzajúceho sa na ul. X., každému v podiele 1/3-iny za kúpnu cenu 1 euro. V zmysle článku II. bodu 2.2 zmluvy o budúcej zmluve sa zmluvné strany dohodli, že odporkyňa bez odkladu po tom, čo nadobudne členské práva a povinnosti v Stavebnom bytovom družstve Bratislava IV a stane sa výlučnou nájomníčkou predmetného bytu, uplatní si v Stavebnom bytovom družstve Bratislava IV právo na odkúpenie bytu do vlastníctva v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z.. Podľa článku III. bodu 3.1 zmluvy o budúcej zmluve sa odporkyňa zaviazala, že do piatich dní odo dňa zápisu jej vlastníckeho práva k spornému bytu do katastra nehnuteľností prevedie 1/3 spoluvlastnícky podiel na navrhovateľa v 1. rade a 1/3 spoluvlastnícky podiel na navrhovateľku v 2. rade.

Navrhovateľ v 1. rade vypovedal, že rovnako ako odporkyňa, aj on s navrhovateľkou v 2. rade majú právo na dedičstvo po otcovi. Odporkyňa sa zaviazala sporný byt si odkúpiť do vlastníctva, následne na nich súrodencov previesť podiel, ktorý zodpovedá ich zákonnému dedičskému podielu, tzn. každému 1/3 podiel, čo však doposiaľ neurobila.

Navrhovateľka v 2. rade vypovedala zhodne ako navrhovateľ v 1. rade.

Odporkyňa vypovedala, že dňa XX.XX.XXXX si na Stavebnom bytovom družstve Bratislava IV uplatnila právo na odkúpenie sporného bytu do vlastníctva, predtým však musí uhradiť všetky nedoplatky, na ich úhradu však nemá finančné prostriedky. Splnila si teda povinnosť uplatniť si u stavebného bytového družstva nárok, ktorého sa navrhovatelia domáhajú predmetným návrhom. Má záujem v lehote 6 mesiacov sporný byt si od Stavebného bytového družstva Bratislava IV odkúpiť.

Podľa § 80 ods. 1, písm. b/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.) návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti, ktorá vyplýva priamo zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva.

Podľa § 29 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ak nájomca družstevného bytu, garáže alebo ateliéru požiadal bytové družstvo o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru podľa osobitného predpisu, 7) je bytové družstvo povinné previesť

vlastníctvo bytu, garáže alebo ateliéru do dvoch rokov od účinnosti tohto zákona; ak sa nájomca družstevného bytu, garáže alebo ateliéru písomne dohodol s bytovým družstvom o prevode vlastníctva v inej lehote, prevedie bytové družstvo vlastníctvo bytu, garáže alebo ateliéru v takto dohodnutej lehote.

Pokiaľ ide o prvý navrhovateľmi uplatnený nárok, navrhovatelia sa domáhali uloženia povinnosti odporkyne uplatniť si u Stavebného bytového družstva Bratislava IV právo na odkúpenie sporného bytu do jej vlastníctva, na splnenie ktorej povinnosti sa zaviazala v článku II. bode 2.2 zmluvy o budúcej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX.

V tejto súvislosti treba hneď na úvod konštatovať, že zmluvy sa zásadne musia dodržiavať (pacta sunt servanda). Účastník zmluvy môže len výnimočne od zmluvy odstúpiť a to, len, ak je to ustanovené v zákone, alebo ak je to účastníkmi zmluvy dohodnuté.

V posudzovanom prípade sa odporkyňa v zmluve o budúcej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX zaviazala po tom, ako sporný byt nadobudne do vlastníctva, previesť na navrhovateľov - jej súrodencov ich zákonné podiely, ktoré im prináležia titulom dedičstva po otcovi. Za týmto účelom sa zaviazala požiadať Stavebné bytové družstvo Bratislava IV o prevod vlastníctva bytu, následné uzavretie zmluvy o prevode bytu do vlastníctva, až po ktorých úkonoch a teda nadobudnutí sporného bytu do jej vlastníctva sa zaviazala príslušné spoluvlastnícke podiely k bytu previesť na navrhovateľov. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že odporkyňa si dňa XX.XX.XXXX nárok na odkúpenie bytu do vlastníctva u Stavebného bytového družstva Bratislava IV uplatnila. Tento jej právny úkon však súd považuje za neplatný vzhľadom na absenciu náležitosti vôle. Vôľa má právnu relevanciu len vtedy, ak spĺňa náležitosti, ktoré predpisuje právo. Občianskym právom požadovanou náležitosťou takejto vôle, okrem toho, že vôľa musí byť skutočne daná, je to, aby bola slobodná, vážna, bez omylu. Slobodou vôle sa rozumie neexistencia pôsobenia vonkajších rušivých vplyvov, ktoré konajúcu osobu zbavujú voľnosti rozhodnúť sa, či určitý prejav vôle vykoná, alebo túto voľnosť neprímerane obmedzujú. Za nedostatok slobody vôle sa považuje iba konanie pod nedovoleným nátlakom zo strany druhého účastníka zmluvy alebo tretej osoby. Simulovaným je predstieraný právny úkon, tj. taký prejav, ktorý má pôsobiť ako vážny úkon, ale v skutočnosti nevyjadruje vôľu spôsobiť právne následky. Simulovaný právny úkon je absolútne neplatný. Z vykonaného dokazovania s poukazom na všetky okolnosti prípadu súd vyvodil záver, že odporkyňa nechcela žiadosťou o prevod vlastníctva sporného družstevného bytu vyvolať následky, ktoré by inak, v dôsledku jej prejavu nastali. Podľa mienky súdu odporkyňa nemala vážny záujem o prevod bytu do vlastníctva a následný prevod spoluvlastníctva na svojich súrodencov a nájomný vzťah jej vzhľadom na všetky okolnosti vyhovoval a vyhovuje. Právny úkon odporkyne zo dňa XX.XX.XXXX, ktorým si v Stavebnom bytovom družstve Bratislava IV uplatnila právo na prevod sporného bytu do vlastníctva považuje súd len za predstieraný právny úkon a tým za právny úkon neplatný. Z uvedeného dôvodu uložil odporkyni splniť si povinnosť, na splnenie ktorej sa zaviazala v zmluve o budúcej zmluve a požiadať Stavebné bytové družstvo Bratislava IV o prevod vlastníctva sporného bytu. Napokon, aj za predpokladu, že by sa nejednalo o neplatný právny úkon, na kvalifikované uplatnenie práva na prevod sporného bytu do vlastníctva je nepochybne potrebná nová žiadosť, keď na opakované výzvy družstva odporkyni dostaviť sa k podpisu Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu odporkyňa nereagovala a k aktu samotného uzavretia zmluvy ani doposiaľ nedošlo. Argumenty odporkyne, že zmluvu o budúcej zmluve uzavrela pod nátlakom súd považoval za nevierohodné a účelové, na preukázanie tohto svojho tvrdenia nenavrhol vykonať žiadny dôkaz, na pojednávanie konané dňa 28.09.2011 sa bez ospravedlnenia svojej neúčasti neustanovila. Sporové konanie je ovládané zásadou dispozičnou, ktorá znamená, že povinnosť tvrdiť a označovať dôkazy je na účastníkoch občianskeho súdneho konania (§ 101 ods.1 O.s.p., § 120 ods. 1 O.s.p.).

Pokiaľ ide o druhý navrhovateľmi uplatnený nárok, ktorým sa domáhali uložiť odporkyni splniť si povinnosť, na splnenie ktorej sa zaviazala v zmluve o budúcej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX a to, uzavrieť so Stavebným bytovým družstvom Bratislava IV zmluvu o prevode sporného bytu do jej vlastníctva, vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že na základe žiadosti odporkyne o prevod vlastníctva sporného bytu zo dňa XX.XX.XXXX. Stavebné bytové družstvo Bratislava IV výzvami zo dňa XX.XX.XXXX a XX.XX.XXXX . tzn. opakovane vyzývalo odporkyňu dostaviť sa k podpisu Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu do budovy Stavebného bytového družstva Bratislava IV s tým, že pred samotným uzavretím zmluvy je potrebné uhradiť príslušné poplatky, po vyrovnaní ktorých finančných záležitostí možno pristúpiť k uzavretiu zmluvy o prevode sporného bytu do jej vlastníctva. Odporkyňa však ani doposiaľ Zmluvu o prevode bytu do jej vlastníctva so Stavebným bytovým družstvom

Bratislava IV neuzavrela. Ani doposiaľ si teda nespĺnila povinnosť, na splnenie ktorej sa zaviazala v zmluve o budúcej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX, z ktorého dôvodu odporkyňa na splnenie tejto povinnosti zaviazal súd, keď odporkyňa nepreukázala žiadnu takú právnu skutočnosť, v dôsledku ktorej by jej záväzok voči navrhovateľom vyplývajúci jej zo zmluvy o budúcej zmluve zanikol. Lehotu 6 mesiacov súd považoval za primeranú.

S poukazom na vyššie uvedené súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods.1 O.s.p. Navrhovateľom priznal právo na náhradu trov konania potrebných na účelné uplatňovanie práva spočívajúcich zo zaplateného súdneho poplatku v sume 99,50 Eur a trov ich právneho zastúpenia advokátom za 4 úkony právnej služby a to prevzatie a príprava zastúpenia, písomné podanie na súd zo dňa 18.03.2010 a za účasť na pojednávaní konanom dňa 01.06.2011 a 28.09.2011 pri hodnote jedného úkonu právnej služby v roku 2010 55,46 Eur a v roku 2011 57 5ur plus 2 x režijný paušál po 7,21 eur a 2 x po 7,41 Eur, spolu trovy právneho zastúpenia predstavujú sumu 254,16 Eur a trovy konania sumu 353,66 Eur. Odmenu advokáta súd vyčíslil podľa § 10 ods.1, § 14 ods.1 písm. a, c, d/ vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Bratislave, prostredníctvom Okresného súdu Bratislava IV, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. V odvolaní sa má ďalej uviesť, 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.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že (§ 205 ods. 2 O.s.p.):

- 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.

Ak odporca dobrovoľne nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, je možné podať návrh na jeho výkon podľa osobitných predpisov.