

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 9C/57/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122205845
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Koscelanská
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4122205845.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, v spore žalobcov: 1./ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX C. D., 2./ E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX C. D., obaja zastúpení: JUDr. Eva Považanová, advokátka so sídlom Jiráskova 400/21, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 31924280, proti žalovanému: Roľnícke družstvo Tekovské Nemce, so sídlom 966 53 Hronský Beňadik, IČO: 00210552, zastúpený: Advokátska kancelária Nyúl s.r.o., Ul. kpt. Jaroša 738/4, 934 05 Levice, IČO: 53875303, o uloženie povinnosti prejať vôľu s uzatvorením zmluvy o prevode bytu do vlastníctva žalobcov, sudkyňou JUDr. Vierou Koscelanskou takto

rozhodol:

I. Súd u k l a d á žalovanému povinnosť prejať vôľu s uzatvorením Zmluvy o prevode bytu do vlastníctva žalobcom v z tomto znení:

Zmluva o prevode vlastníctva bytu
uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v neskoršom znení

Zmluvne strany:

Prevádzajúci: Roľnícke družstvo Tekovské Nemce, sídlo F. B., 966 53,
IČO: 00210 552, zastúpené: G. H. D., XXX XX A. XXX,
prokurista

(ďalej ako prevádzajúci, zmluvná strana)

a

Nadobúdateľ: 1/ E. B., I. B., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXXX,
trvalý pobyt: 966 54 Tekovské Nemce, Tekovská 360, občan SR
a manželka

2/ A. B., I. J., narodená XX.XX.XXXX, rodné číslo:
XXXXXX/XXXX, trvalý pobyt: 966 54 Tekovské Nemce, Tekovská 360,
občan SR

(ďalej ako nadobúdatelia, zmluvná strana)

prejavili vôľu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu (ďalej zmluva) podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v nasledovnom znení:

I.

Predmet zmluvy

I.1. Prevádzajúci je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej LV) vedenom pre k.ú. C. D., A. C. D., Okres K. L. a to:

a/ byt č.4, vchod 5 na 3.poschodí bytového domu č.s. 360, na M. C. N. C. D.,

b/ podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti XXXX/XXXXX,

c/ nebytový priestor č. X, druh priestoru garáž, vchod X na X. poschodí bytového domu č.s. XXX na M. C. N. C. D.,

d/ podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti XXXX/XXXXXX
Spoluvlastnícke podiely prevádzajúceho v 1/1 sú zapísané na LV č. XXXX pod poradovým číslom X a XX.

I.2. Prevádzajúci je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedenom pre k.ú. C. D., Obec C. D., Okres K. L. a to:

a/ spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra "C" KN č. XXXX o výmere 297m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, na ktorej je postavený bytový dom č.s. 360, vo veľkosti XXXX/XXXXXX,
b/ spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra "C"KN č. XXXX o výmere 297m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, na ktorej je postavený bytový dom č.s. 360 vo veľkosti XXXX/XXXXXX.
Spoluvlastnícke podiely prevádzajúceho sú zapísané na LV č. XXXX pod poradovým číslom 7 a 1.

II.

Popis a poloha bytu a garáže

II.1. Byt číslo X na X.poschodí, vchod X domu č.s. XXX pozostáva zo O. A. miestností: izba o výmere 13,04 m², izba o výmere 13,98 m², izba o výmere 12,54 m², izba o výmere 16,25 m² a príslušenstva: chodba o výmere 9,24 m², kuchyňa o výmere 6,90 m², komora o výmere 1,92 m², kúpeľňa o výmere 3,32 m² a WC o výmere 1,68 m². K bytu patrí pivnica č. 4 o výmere 3,30 m². Byt má loggiu o výmere 3,19 m², ktorá sa nezapočítava do podlahovej plochy bytu.

Celková úžitková plocha bytu je 82,00 m². Celková úžitková plocha všetkých bytov a nebytových priestorov v dome je 498,03 m².

II.2. Vybavením bytu je jeho vnútorná inštalácia t.j. rozvody vody, kúrenia, kanalizácie, elektroinštalácia, okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, kuchynská linka, poštová schránka, zvonček.

Vlastníctvo bytu včítane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a vstupnými dverami do príslušenstva umiestneného mimo bytu, včítane zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu vody, tepla a elektrickými ističmi pre byt.

II.3. Nebytový priestor č. 4 - garáž sa nachádza na 1.podlaží domu je určená ako parkovací priestor pre jedno osobné motorové vozidlo. Je vybavená svetelnou elektroinštaláciou, bez okien. Vstupná brána je pôvodná, plechová.

III.

Spoločné časti a zariadenia domu

III.1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové a vnútorné múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, povala a strecha.

III.2. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: kočíkáraň, bleskozvody, komíny, telefónne, vodovodné, kanalizačné, teplovodné a elektrické domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

IV.

Technický stav domu a bytu

IV.1. Prevádzajúci vyhlasuje, že nie sú mu známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia a nebytového priestoru a jeho vybavenia, ani stav spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva, nakoľko tieto nemonitoruje a výkon správy v nich nezabezpečuje.

IV.2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že mu je známy technický stav bytu, nebytového priestoru, ich vybavenia a príslušenstva, nakoľko tieto ako nájomca užíva a na vlastné náklady ich zhodnotil. Je mu známy aj technický stav spoločných častí a spoločných zariadení domu. Nehnuteľnosti v stave ako ležia a stoja preberá do vlastníctva.

V.

Úprava práv k pozemku

V.1. Pozemok parcela registra " C" KN č. XXXX o výmere 297m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie na ktorej je bytový dom č.s. 360 postavený, je zapísaný na LV č. XXXX k.ú. C. D..

V.2. Spoluvlastnícke podiely prevádzajúceho na uvedenom pozemku sú zapísané pod poradovým číslom 7 vo veľkosti 8200/49803 a pod poradovým číslom 1 vo veľkosti 1591/49803. Podiel pod poradovým číslom 7 prislúcha k bytu č. 4 a podiel pod poradovým číslom 1 ku garáži č. 4. Spoluvlastnícke podiely na pozemku sú predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.

VI.

Kúpna cena a platobné podmienky

VI.1. Prevádzajúci predáva do vlastníctva nadobúdateľov 1/ a 2/ nehnuteľnosti popísané v článku I. a II. zmluvy a nadobúdatelia ich kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva za kúpnu cenu: 16 227,00 Eur.

VI.2. Kúpna cena pozostáva z ceny bytu č. 4 a k tomu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve v čiastke 4 187,73 eur, z ceny garáže č.4 a k tomu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve v čiastke 12 000,00 Eur. Ďalej z ceny pozemku parc.č.2115 na ktorom je bytový dom č.s. 360 postavený a to podiel patriaci k bytu o výmere 48,9 m² v čiastke 32,91 Eur a podiel patriaci ku garáži o výmere 9,49 m² v čiastke 6,39 Eur. Hodnota nehnuteľností spolu je 16 227,03 Eur, zaokrúhlene 16 227,00 Eur.

VI.3. Kúpna cena bytu a pozemkov bola určená znaleckým posudkom č. 181/2022 zo 14.05.2022 znalkyňou G. J. P., sídlo Q., R. X, ev.č. znalca XXXXXX v súlade s osobitným predpisom, zákonom č. 182/1993 Z.z v neskoršom znení a cena garáže dohodou zmluvných strán.

VI.4. Nadobúdatelia sa zaväzujú zaplatiť kúpnu cenu dohodnutú v bode VI.1. bezhotovostným prevodom na účet prevádzajúceho IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX nasledovne: 30% kúpnej ceny zaplatia do troch dní od podpisu zmluvy a 70% kúpnej ceny zaplatia do troch dní po povolení vkladu vlastníckeho práva.

VII.

Správa domu

VII.1. Prevádzajúci nevykonáva správu domu a nemá vedomosť ako túto zabezpečujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s. 360.

VII. 2. Správa domu nie je evidovaná na LV č. XXXX ani na LV č. XXXX. Predpokladá sa, že výkon správy si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 360 zabezpečujú spoločne. Nadobúdatelia vyhlasujú, že k tomuto spôsobu výkonu správy pristupujú.

VIII.

Nadobudnutie vlastníctva, ťarchy a iné práva

VIII.1. Nadobúdatelia nadobudnú vlastníctvo k bytu č. 4 s príslušenstvom, k nebytovému priestoru - garáži č. X a k podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu č.s. 360 a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra "C" KN č. 2115 povolením vkladu zmluvy Okresným úradom, odborom katastrálnym Zlaté Moravce.

VIII.2. Prevádzajúci vyhlasuje, že na predmete prevodu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné ťarchy, okrem záložného práva k bytu č. 4, ktoré vzniká podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Záložné právo sa zapíše do katastra nehnuteľností na list vlastníctva do časti ťarchy.

VIII.3. Prevádzajúci vyhlasuje, že voči nadobúdateľom ako doterajším nájomcom predmetu prevodu podľa tejto zmluvy, neeviduje žiadne dlhy a nedoplatky.

VIII.4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva si podajú nadobúdatelia, ktorý znášajú aj úhradu správneho poplatku. Prevádzajúci sa zaväzuje poskytnúť im súčinnosť, za účelom odstránenia prípadných chýb, nepresností alebo iných nedostatkov zmluvy a návrhu na vklad a teda na vyhotovenie dodatku k zmluve, alebo návrhu na vklad, ktorým budú tieto nedostatky odstránené.

IX.

Záverečné ustanovenia

IX.1. Táto zmluva sa riadi ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom, zákon č. 40/1964Zb. v neskoršom znení, ako aj legislatívou platnou na území SR.

IX.2. Zmluvné strany vyhlásili, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvu uzatvorili na základe zhodne prejavenej vôle, slobodne, vážne a určite, nie v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali

V....., dňa.....

V....., dňa.....

Prevádzajúci:

Nadobúdatelia:

.....
Roľnícke družstvo
Tekovské Nemce

.....
1/ E. B.

.....
2/ A. B.

II. Žalobcom v 1. a 2. rade priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnej výške.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1. a 2. rade sa žalobou zo dňa 02.06.2022 domáhali, aby súd uložil žalovanému povinnosť prejsť vôľu s uzatvorením zmluvy o prevode bytu do vlastníctva, v ktorej žalovaný prevedie do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v 1. a 2. rade ako nadobúdateľov nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre kat.úz. C. D., pod por. č. X a XX a to byt č. X na X. p. vchod X v bytovom dome č.s. XXX a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti XXXX/XXXXX a nebytový priestor - garáž č. X a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na príslušenstve vo veľkosti 1591/49803 a nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre kat.úz. C. D. pod por. č. 7 a 1 a to podiel na parcele C-KN, parc. č. 2115 o výmere 297 m², zastavaná plocha a nádvorie, na ktorej je postavený bytový dom č. s. 360, vo veľkosti 8200/49803 a podiel 1591/49803 na zastavanej ploche, ktorá prislúcha ku garáži č. 4, a to za podmienok uvedených v Zmluve o prevode vlastníctva k bytu, pripojenej k žalobe. Cenu za prevod nehnuteľností stanovili v zmluve na základe znaleckého posudku č. 181/2022 zo dňa 14.05.2022. Zároveň podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali, aby súd nariadil žalovanému nenakladať s týmito nehnuteľnosťami a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

2. Žalobcovia žalobu odôvodnili tým, že žalovaný je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre kat.úz. C. D. a to bytu č. X na X.p. vchod X v bytovom dome č.s. XXX, podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti XXXX/XXXXX a vlastníkom nebytového priestoru - garáže č.X a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na príslušenstve vo veľkosti XXXX/XXXXX, v podiele 1/1. Tiež je spoluvlastníkom pozemku zapísaného na LV č. XXXX pre kat.úz. C. D. a to parcely C-KN parc.č. XXXX o výmere 297m², zastavaná plocha a nádvorie, na ktorej je postavený bytový dom č.s. 360, vo veľkosti 8200/49803 a podielu vo veľkosti 1591/49803 na zastavanej ploche, ktorá prislúcha ku garáži č.X. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú spoločnými nájomcami bytu č. X v bytovom dome č.s. 360 v C. D., ktorý im bol pridelený Jednotným roľníckym družstvom dňa 15.01.1992. Tento byt spolu s garážou užívajú doposiaľ. Dňa 09.09.1999 a následne aj dňa 27.01.2009 a dňa 16.12.2021 požiadali o odpredaj bytu do vlastníctva, avšak žalovaný doposiaľ zostal nečinný. Žalovaný ako vlastníak bytového domu v rozpätí rokov 2008 - 2016 odpredal všetky byty nájomcom s výnimkou bytu č.4 a garáže č.4, ktorý majú v nájme žalobcovia.

3. Súd uznesením č.k. 9C/57/2022-39 zo dňa 30.06.2022 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému, aby nenakladal s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX a LV č. XXXX pre kat.úz. C. D., presne špecifikovanými vo výroku uznesenia, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 18.07.2022.

4. Právny zástupca žalovaného vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 13.09.2022 uviedol, že nesúhlasí s prevodom garáže č. X a prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na pozemku za cenu stanovenú v znaleckom posudku č.181/2022 zo dňa 14.05.2022. Poukázal na ustanovenie § 17 ods.1 a 3 zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorých sa cena dojednáva dohodou, pričom cena bytu a pozemkov je zákonom regulovaná maximálnou cenou, avšak cena garáže nie je

zákonom regulovaná maximálnou cenou a k dohode o cene garáže nedošlo. Pred začatím pojednávania v veci samej, v rámci pokusu o mimosúdne vyriešenie sporu, uviedol, že žalovaný k prevodu bytu a pozemkov nemá žiadne výhrady, avšak čo sa týka garáže, ide o nebytový priestor, ktorý nie je súčasťou bytu a je možné s ním voľne disponovať t.j. mohol by ho previesť aj niekomu inému než žalobcom, pričom garáž je ochotný odpredať iba za sumu 12.000,- eur. Pokiaľ žalobcovia na túto ponuku pristúpia, tak nie je problém uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu a garáže aj mimosúdne.

5. Právna zástupkyňa žalobcov vo svojom vyjadrení uviedla, že je ochotná uzavrieť zmluvu aj mimosúdne, avšak nie je to možné, pretože aj keď s požiadavkou žalovaného ohľadne ceny za garáž súhlasili, žalovaný nesúhlasil s náhradou trov konania žalobcom a mal výhrady aj k spôsobu zaplatenia kúpnej ceny.

6. Nakoľko v súdom poskytnutej lehote na mimosúdne vyriešenie sporu k dohode medzi stranami sporu nedošlo, súd vo veci v súlade s § 177 ods.1 CSP nariadil na prejednanie veci pojednávanie.

7. Právna zástupkyňa žalobcov na pojednávanií uviedla, že žalobcovia sa domáhajú, aby súd zaviazal žalovaného na povinnosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z., nakoľko doposiaľ k prevodu bytu neprišlo. Žalobcovia sú nájomcami bytu a domáhali sa viackrát uzatvorenia tejto zmluvy, na základe čoho žalovanému vznikla povinnosť zmluvu o prevode vlastníctva uzavrieť. Po podaní žaloby vznikol problém najskôr ohľadne ceny garáže, pričom žalobcovia na požiadavku žalovaného pristúpili a boli ochotní za garáž zaplatiť 12.000 eur, ale ani tak nedošlo k uzavretiu zmluvy mimosúdne, pretože vznikol problém s lehotou splatnosti kúpnej ceny a náhradou trov súdneho konania. K námietkam právneho zástupcu žalovaného týkajúcu sa garáže uviedla, že garáž je nebytový priestor, je to miestnosť bez vetrania a bez okien, ktorá sa užíva ako garáž a na tento nebytový priestor sa zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzťahuje. K výhradám ohľadne spôsobu zaplatenia kúpnej ceny uviedla, že v zmluve neurčili časový interval a výšku zostávajúcich splátok z dôvodu, že obaja žalobcovia sú dôchodcovia, nedisponujú finančnými prostriedkami, žalobca je invalidný dôchodca a jeho príjem činí 440 eur mesačne a žalobkyňa je starobná dôchodkyňa s príjmom 560 eur mesačne, takže nie je možné, aby uhradili kúpnu cenu jednorazovo, prípadne v nejakej kratšej lehote a preto upravili povinnosť zaplatiť zostávajúcu čiastku kúpnej ceny v splátkach maximálne do 3 rokov od podpisu zmluvy. Poukázala na to, že žalobcovia investovali svoje vlastné finančné prostriedky do údržby bytu, vymenili okná, zainvestovali do kúrenia. Po porade s klientami uviedla, že v záujme skorého ukončenia tohto sporu by žalobcovia akceptovali vyplatenie kúpnej ceny tak, že 30% by vyplatili do 3 dní od podpísania zmluvy a zvyšných 70% kúpnej ceny by vyplatili do 3 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Poukázala na to, že pri stanovení kúpnej ceny za nehnuteľnosti vychádzala zo znaleckého posudku, ktorý pripojila k žalobe, avšak žalovaný v priebehu konania najskôr nesúhlasil s výškou ceny za garáž, ale sám nepredložil žiadny iný dôkaz o hodnote garáže. To že akceptovali žalovaným požadovanú kúpnu cenu za garáž vo výške 12.000 eur bola iba ich dobrá vôľa. Žalovaný namietal aj spôsob zaplatenia kúpnej ceny, pričom aj v tomto sa jeho požiadavkám prispôbili. Nie sú však ochotní ustúpiť v nároku na náhradu trov konania žalobcov, ktoré žalovaný nechce uhradiť. Pokiaľ súd v konaní, ktorého predmetom je uloženie povinnosti prejavit' vôľu s uzatvorením zmluvy, podanej žalobe vyhovie, tak sú žalobcovia úspešní a majú nárok na náhradu trov konania. Na záver uviedla, že trvá na žalobe v znení úprav, ktoré boli v priebehu konania súdom pripustené a zdôraznila, že žalobcovia niekoľkokrát žiadali žalovaného o uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva, na čo žalovaný nereagoval a napriek dosť dlhej dobe k dohode doposiaľ nedošlo, preto nemali inú možnosť než podať žalobu na súd.

8. Právny zástupca žalovaného na pojednávanií uviedol, že nerozporuje nárok týkajúci sa prevodu bytu a jeho ceny, avšak namietá voči spôsobu zaplatenia ceny, ktorý je v zmluve upravený tak, že 30% kúpnej ceny má byť zaplatených do 3 dní od podpisu zmluvy a zostávajúca čiastka do 3 rokov, pričom nie je uvedené v akých konkrétnych splátkach a v akej výške. Pokiaľ ide o prevod garáže, je toho názoru, že podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je žalovaný povinný odpredať garáž, toto je na báze dobrovoľnosti. Žalovaný voči prevodu garáže za cenu v upravenej výške 12.000 eur nenamietá, ale žiada, aby kúpna cena bola zaplatená jednorazovo. Pokiaľ nie sú žalobcovia schopní zaplatiť kúpnu cenu za garáž, tak ju nemusia kúpiť, môžu ju zo zmluvy vynechať, alebo si môžu zobrať úver na jej kúpu, ktorý by potom postupne splácali. Čo sa týka náhrady trov konania, žalovaný ich nechce znášať a trvá na tom, že si má každý znášať svoje trovy sám. Poukázal na to, že čo do výšky kúpnej ceny v zmluve o prevode vlastníctva mal práve žalovaný úspech, keď pôvodne žalobcovia navrhovali kúpnu cenu 5.000 eur za byt a garáž a na základe námietok žalovaného voči kúpnej cene garáže je v súčasnej dobe dohodnutá kúpna cena za byt a garáž vo výške 16.227 eur. Na záver uviedol, že žalobcovia zakomponovali do zmluvy o prevode bytu aj prevod garáže, pričom je toho názoru, že v zmysle zákona

č. 182/1993 Z.z. nemajú na prevod garáže nárok a k dohode o prevode garáže, výške kúpnej ceny za ňu, ani o podmienkach splatnosti kúpnej ceny medzi stranami konania nedošlo. Poukázal na to, že cena za garáž nie je zákonom nijako upravená a preto v priebehu konania aj vznikol rozpor ohľadne kúpnej ceny za garáž, pričom nie je možné niekoho donútiť previesť niečo za kúpnu cenu podľa predstáv žalobcu. Je toho názoru, že v časti prevodu garáže nie je žaloba dôvodná a nakoľko súd nemá právo moderovať obsah zmluvy, musí súd žalobu o povinnosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu s obsahom tak, ako ju žalobcovia predložili, ako celok zamietnuť.

9. V priebehu konania žalobcovia upravili petit žaloby a to v časti obsahu zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, týkajúcej sa ceny za garáž, lehoty a spôsobu zaplatenia kúpnej ceny a doplnili číslo účtu žalovaného, na ktorý bude poukázaná kúpna cena, teda zmenili čl. VI. zmluvy. Posledná úprava petitu bola v súlade s ustanovením § 142 ods.1 CSP pripustená na pojednávaní dňa 19.10.2023.

10. Súd sa v rámci dokazovania oboznámil s listinnými dokladmi a to odpoveďou E. C. D. na žiadosť zo dňa 20.01.1992, výpisom z LV č. XXXX pre kat. úz. C. D. zo dňa 02.06.2022, výpisom z LV č. XXXX pre kat. úz. C. D. zo dňa 02.06.2022, žiadosťou o odpredanie bytu do osobného vlastníctva zo dňa 09.09.1999 + podací lístok, žiadosťou o vyjadrenie k žiadosti o prevodu bytu zo dňa 27.01.2009 + podací lístok, výzvou na prevod bytu nájomcovi zo dňa 16.12.2021, znaleckým posudkom G. J. P. č. XXX/XXXX zo dňa 14.05.2022, rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 8Co/26/2020 - 701 zo dňa 10.12.2020, listom adresovaným Roľníckemu družstvu Tekovské Nemce zo dňa 27.02.2002 (rok zle čitateľný), listom - súhlas k odpredaju bytu zo dňa 19.12.1999, kúpnu zmluvou č. 870650-054/2019/SM-VI, stanoviskom k cene nehnuteľnosti - garáže z realitnej kancelárie zo dňa 31.10.2022, návrhom dohody o urovnaní sporných nárokov, návrhom zmluvy o prevode vlastníctva bytu (obe bez dátumov a podpisov), pripojeným spisom tunajšieho súdu sp. zn. 25C/265/2007 a sp.zn. 15C/137/2009 a zistil tento skutkový a právny stav.

11. Žalobkyni v 1. rade bol za trvania manželstva so žalobcom v 2. rade uznesením predstavenstva Jednotného roľníckeho družstva Československo-bulharského priateľstva Tekovské Nemce (právny predchodca žalovaného) č. 162 zo dňa 15.01.1992 pridelený byt v bytovke č. 364/D v Tekovských Nemciach. Ide o byt č.4, vchod 5 na 3. posch. v bytovom dome č. XXX v obci Tekovské Nemce. Žalobcovia sú s poukazom na § 703 ods.1 Občianskeho zákonníka spoločnými nájomcami bytu, ku ktorému prináleží aj nebytový priestor, ktorý užívajú spolu s bytom ako garáž. V trojpodlažnom bytovom dome sa celkovo nachádza 9 bytov a do vlastníctva nájomcov nebol prevedený už iba tento byt, ostatné byty v bytovom dome už nie sú vo vlastníctve žalovaného, nakoľko boli v minulosti prevedené do vlastníctva nájomcom. Z LV č. XXXX pre kat. úz. C. D. vyplýva, že vlastníkom bytu č. X, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na príslušenstve v podiele XXXX/XXXXXX, nebytového priestoru č. X a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v podiele 1591/49803 je žalovaný a z LV č. XXXX pre kat.úz. C. D. vyplýva, že žalovaný je vedený ako spoluvlastník parc.č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 297m², v podiele XXXX/XXXXXX a v podiele 1591/49803 (ide o pozemok pod stavbou s.č. 360 - domom a garážou). Dňa 09.09.1999 podala žalobkyňa v 1.rade v zmysle zákona č. 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení zák.č.173/1999 Z.z., žiadosť o odpredaj bytu, pričom k prevodu bytu v zákonom stanovenej lehote nedošlo. Žalobkyňa opakovane vyzývala žalovaného na uzatvorenie zmluvy o prevode bytu a to dňa 27.01.2009 a dňa 16.12.2021. Žalovaný zmluvu o prevode vlastníctva bytu so žalobcami neuzavrel. Z pripojených spisov tunajšieho súdu sp.zn. 25C/261/2007 a sp.zn. 15C/237/2009 vyplýva, že od roku 2007 do roku 2021 sa medzi žalobcami a žalovaným viedli dva súdne spory. V konaní vedenom pod sp.zn. 25C/261/2007 sa žalobcovia úspešne bránili voči výpovedi z nájmu bytu, keď rozsudkom Okresného súdu Nitra č.k. 25C/261/2007-57 zo dňa 13.05.2008 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 6Co/140/2008-92 zo dňa 07.10.2008 bolo rozhodnuté, že výpoveď z nájmu bytu, ktorá bola zo strany žalovaného daná žalobcom, je neplatná. V konaní vedenom pod sp.zn. 15C/237/2009 sa žalobcovia domáhali neplatnosti záložnej zmluvy, na základe ktorej došlo k dražbe bytu a negatívneho určenia vlastníckeho práva vydražiteľa. Krajský súd v Nitre rozsudkom č.k. 8Co/26/2020-701 zo dňa 10.12.2020 rozhodol, že zmluva o zriadení záložného práva je neplatná a určil, že vydražiteľ sa nestal vlastníkom draženej veci - bytu č.4 obytného domu s.č. XXX N. C. D. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku patriacom k bytu. Týmto rozhodnutím došlo k obnoveniu zápisu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka t.j. žalovaného a žalobcovia sa opätovne mohli domáhať voči žalovanému svojho nároku na

prevod bytu. Odvolací súd v rozsudku v bodoch 20., 21. a 22. konštatuje, že žalobcovia ako nájomcovia bytu majú právo na prevod bytu podľa zák.č. 182/1992 Z.z. a žalovaný ako vlastník má povinnosť previesť byt do vlastníctva nájomcov. Napriek právoplatnému ukončeniu oboch konaní, z ktorých je zrejmé, že žalobcovia sa oprávnené domáhajú uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z., žalovaný dobrovoľne zmluvu o prevode bytu neuzatvoril a žalobcovia tak boli nútení sa domáhať svojho nároku súdnou cestou.

12. Na predmetný spor je potrebné aplikovať zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tento zákon nadobudol účinnosť dňa 01.09.1993 a postupom času bol menený a doplňaný, v dôsledku čoho niektoré ustanovenia boli viac precizované, doplnila sa definícia niektorých pojmov a pribudli nové ustanovenia týkajúce sa najmä správy bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku.

13. Nakoľko žalobcovia podali žiadosť o prevod bytu dňa 09.09.1999 podľa zákona č. 182/1993 Z.z., v znení zákona č. 173/1999 Z.z., súd vychádzal so znenia zákona účinného v tom čase, pričom treba konštatovať, že kľúčové ustanovenia, o ktoré sa nárok žalobcov opiera, zostali aj v súčasnej právnej úprave svojím obsahom nezmenené.

14. Podľa § 1 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase podania žiadosti žalobcov o prevod bytu, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

15. Podľa § 2 ods.1 cit. zák. 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.

16. Podľa § 2 ods.3 cit.zák., nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

17. Podľa § 5 ods.5 cit.zák., práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

18. Podľa § 5 ods. 6 cit. zák., ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

19. Podľa § 13 ods.1 cit.zák., s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

20. Podľa § 16 ods.1 cit. zák., byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

21. Podľa § 16 ods.4 cit. zák., nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí; iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva; ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. Pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastníka a nájomcu bytu jeden hlas a za každý nebytový priestor v dome vlastníka nebytového priestoru jeden hlas. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

22. Podľa § 17 ods.1 cit. zák., cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príslušeného pozemku (ďalej len "cena") sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.

23. Podľa § 17 ods.3 písm. d) cit. zák., dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, 18a a 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva poľnohospodárskeho družstva, výrobného družstva alebo spotrebného družstva.

24. Podľa § 19 ods.1 cit. zák., spoločné časti domu a spoločné zariadenie domu a príslušenstva sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, alebo aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.

25. Podľa § 23 ods.1 cit. zák., s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušenému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušenom pozemku.

26. Podľa § 29 ods.8 cit. zák., vlastníci domov uvedení v odseku 7 a v § 17 ods. 3 písm. c) až f) sú povinní s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu. Ak nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, vlastníkom domu je povinný s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1.

27. Podľa § 1 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení, tento zákon upravuje

- a) vlastníctvo bytov a nebytových priestorov
- b) správu bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku,
- c) práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- d) spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku.

28. Podľa § 2 ods.1 písm. d), e) a p) cit. zák. sa na účely tohto zákona rozumie

- d) bytom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka,
- e) nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,
- p) garážou v dome nebytový priestor v dome, ktorý je kolaudačným osvedčením stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel

29. Podľa § 5 ods.6 cit. zák., práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

30. Podľa § 5 ods.7 cit. zák., ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastníkom domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

31. Podľa § 13 ods.1 cit. zák., s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

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

33. Podľa § 17 ods.1 cit. zák., cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príslušeného pozemku (ďalej len "cena") sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.

34. Podľa § 17 ods.3 písm.d) cit.zák., dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, 18a a 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva poľnohospodárskeho družstva, výrobného družstva alebo spotrebného družstva.

35. Podľa § 19 ods.1 cit. zák. spoločné časti domu a spoločné zariadenie domu a príslušenstva sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestor v dome.

36. Podľa § 23 ods.1 cit. zák., s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušenému pozemku. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušenom pozemku.

37. Podľa § 29 ods.8 cit.zák., vlastníci domov uvedení v odseku 7 a v § 17 ods. 3 písm. c) až f) sú povinní s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu. To platí aj o vlastníkoch domov uvedených v § 17 ods. 3 písm. g) a h). Ak nájomca požiadal o prevod vlastníctva bytu pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, vlastník domu je povinný s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1.

38. Podľa § 29b ods.3 cit.zák., nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu, alebo s ktorým bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, nezaniká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva nedošlo v lehote podľa tohto zákona alebo v lehote dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve, ak nájomca svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne nevzal späť, týmto späťvzatím žiadosti nezaniká nájomcovi právo podať ďalšiu žiadosť o prevod vlastníctva bytu.

39. Podľa § 137 písm. Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP"), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu

c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem, naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

40. Podľa § 229 CSP, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzajú tento prejav:

41. Z citovaných ustanovení Zákona o vlastníctve bytom a nebytových priestorov, vyplýva, že vlastník domu môže previesť do vlastníctva byt len osobám, ktoré sú nájomcami bytu. S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných

zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Nájomca bytu a nebytového priestoru má taktiež právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva. Žalovaný - roľnícke družstvo ako vlastníkom (t.č. je vlastníkom už iba nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania) je podľa tohto zákona povinný s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu a to do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu. Pokiaľ sa tak nestane, môže nájomca po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, pričom nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu nezaniká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva v zákonom stanovenej lehote nedošlo. Z predmetného zákona tiež vyplýva, že cena bytu, nebytového priestoru, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho, avšak cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1, teda cena je zákonom regulovaná. Náležitosti Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru sú upravené v ustanovení § 5 zák.č. 182/1994 Z.z. v platnom znení a po jej uzatvorení kupujúci nadobúdajú vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností.

42. V danom prípade je zrejmé, že žalovaný ako vlastníkom bytu, nebytového priestoru, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastník pozemku na ktorom je postavený bytový dom č.s. 360 a garáž, sa od roku 1999 vyhýba uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z. a preto žalobcovia dôvodne podali na súd žalobu o nahradenie prejavu vôle, ku ktorej pripojili úplné znenie zmluvy. V prípade vyhovenia žalobe a vydania rozhodnutia ukladajúceho povinnosť uzavrieť zmluvu, takéto rozhodnutie po nadobudnutí právoplatnosti nahrádza prejav vôle osoby povinnej uzavrieť zmluvu (§ 229CSP).

43. Na základe vykonaného dokazovania, vyhodnotenia dôkazov jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti mal súd za preukázané, že žalobcovia sú nájomcami bytu, ktorý užívajú spolu s nebytovým priestorom - garážou, spoločnými časťami a zariadeniami domu, príslušenstvom, pozemkom zastavaným domom a to od roku 1992, kedy im bol byt pridelený, pričom táto skutočnosť nebola medzi stranami konania sporná. V konaní bolo tiež preukázané, že žalobcovia podali dňa 09.09.1999 žiadosť o odpredanie bytu podľa zák.č. 182/1993 Z.z. a opakovane žiadali žalovaného o prevod bytu do vlastníctva aj dňa 27.02.2002, dňa 27.01.2009 a dňa 16.12.2021. Napriek tomu, že v § 29 ods.8 zák.č. 182/1993 Z.z. je upravená lehota na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, doposiaľ k prevodu nedošlo. Žalobcovia preto využili právo domáhať sa svojho nároku na prevod vlastníctva súdnou cestou a to podaním žaloby o uloženie splnenia tejto povinnosti, tak ako im to umožňuje § 29 ods.8. Zmluva o prevode vlastníctva k bytu, ktorú žalobcovia pripojili k žalobe a v priebehu konania upravili, bola vyhotovená v súlade so zák.č. 182/1993 Z.z. s prihliadnutím na zákonné náležitosti zmluvy podľa § 5 ods.1 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, rešpektujúc ustanovenie § 17 ods.3, keď cena bytu a pozemkov uvedená v zmluve neprevyšuje cenu určenú podľa § 18, 18a a 18b, čo je preukázané znaleckým posudkom č. 181/2022. Čo sa týka nebytového priestoru - garáže, na námietku žalovaného, podľa ktorého cena garáže nie je zákonom regulovaná a má byť stanovená vzájomnou dohodou, žalobcovia pristúpili na požiadavku žalovaného a v zmluve ju určili výškou 12.000 eur, tak ako požadoval žalovaný. Táto cena tak predstavuje cenu dohodnutú medzi predávajúcim a kupujúcimi. Spôsob úhrady kúpnej ceny upravený v čl. VI. 4 zodpovedá obvyklému spôsobu úhrady kúpnej ceny v obdobných prípadoch, neodporuje žiadnym zákonným ustanoveniam a je súladná s bežnou zaužívanou praxou. Súd zároveň konštatuje, že s uvedeným spôsobom úhrady kúpnej ceny súhlasil aj žalovaný.

44. K námietke žalovaného, že na prevod garáže sa zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nevzťahuje a medzi žalobcami a žalovaným nedošlo k dohode o prevode garáže, preto nie je žaloba v tejto časti dôvodná a je potrebné ju ako celok zamietnuť, súd uvádza, že sa s týmto názorom nestotožňuje z nasledovných dôvodov.

45. Žalobcovia ako spoločný nájomcovia bytu č.X, ktorí užívali byt a k nemu patriacu garáž č.X požiadali dňa 09.09.1999 o prevod vlastníctva bytu, tak týmto okamihom im vzniklo právo a vlastníkovi povinnosť uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu a to v lehote do dvoch rokov od podania žiadosti. Žalobcovia pri podaní žiadosti postupovali podľa v tom čase platného a účinného zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý v § 2 definoval pojem byt, bytový dom, nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné časti domu a príslušenstvo domu. Garáž samostatne definovaná nebola, pričom vzhľadom k dispozičnému riešeniu garáže č.4, ktorá sa nachádza v prízemnej časti bytového domu (I.NP) a z hľadiska stavebného je jeho neoddeliteľnou súčasťou, pričom ide o priestor, ktorý je určený na iný účel ako na bývanie, nejde o príslušenstvo, ani o spoločnú časť domu

a spoločné zariadenie domu, možno túto miestnosť zaradiť pod nebytový priestor, nakoľko zodpovedá definícii uvedenej v § 2 ods.3 zák.č. 182/1993 Z.z. Súčasné znenie § 2 zák.č. 182/1993 Z.z. definuje garáž taktiež ako nebytový priestor v dome, avšak ktorý je kolaudačným osvedčením stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel. V LV č. XXXX pre kat.úz. C. D. je táto miestnosť označená ako nebytový priestor, z hľadiska druhu priestoru ako garáž. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že ide o nebytový priestor, na ktorý sa zákon č. 182/1993 Z.z. o prevode vlastníctve bytov a nebytových priestorov nepochybne vzťahuje. Žalovaný tak bol povinný uzavrieť dohodu o prevode bytu a aj tohto nebytového priestoru za podmienok upravených v zákone, nakoľko podľa § 16 ods.4 má nájomca bytu v dome právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva.

46. Vzhľadom na uvedené súd považoval žalobu žalobcov o uloženie povinnosti prejavíť vôľu s uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v jej ostatnom upravenom znení, za dôvodnú a preto jej v plnom rozsahu vyhovel.

47. Súd na záver konštatuje, že žalovaný si od roku 1999 nesplnil svoju povinnosť uloženú zákonom a to previesť vlastníctvo k bytu a nebytovému priestoru žalobcom ako nájomcom bytu, ktorí byt aj garáž dlhodobo užívali a prevodu vlastníctva sa riadne domáhali. Žalovaný svojim konaním, ktoré malo za následok vznik dvoch súdnych sporov, túto povinnosť odďaľoval až doteraz, pričom aj v rámci predmetného konania nebol ochotný uzavrieť zmluvu napriek tomu, že žalobcovia akceptovali ním stanovenú cenu za prevod nebytového priestoru - garáže, ako aj spôsob zaplataenia kúpnej ceny, v dôsledku čoho v zmluve upravili kúpnu cenu za garáž i spôsob zaplataenia kúpnej ceny, tak ako to požadoval žalovaný. Dôvodom prečo sa žalovaný bránil dohode zostalo už iba to, že nie je ochotný nahradiť žalobcom trovy konania, hoci práve on svojim konaním zapríčinil, že žalobcovia sa museli domáhať svojho nároku súdnou cestou, keď po dobu viac ako 20 rokov nedošlo k uzatvoreniu zmluvy o prevode bytu žalobcom.

48. Podľa § 255 ods.1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru úspechu vo veci.

49. Podľa § 262 ods.2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutiam ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

50. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa úspechu vo veci a nakoľko súd žalobe žalobcov o nahradenie prejavu vôle vyhovel, úspešnými v konaní sú žalobcovia a preto im súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnej výške. Po právoplatnosti rozhodnutia bude o výške trov konania rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Nitra do 15 dní od doručenia rozhodnutia, v písomnom vyhotovení.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 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).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších prepisov.