

Súd: Okresný súd Trebišov
Spisová značka: 13C/1/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120403594
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Franková
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2023:6120403594.15

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov, sudkyňa JUDr. Eva Franková v právnej veci žalobcu: A. B. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. C. XXX/X, XXX XX D., zast. Advokátska kancelária KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o., IČO: 47256907, so sídlom Kpt. Jaroša 1312/29, 911 01 Trenčín, proti žalovaným: 1. E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. H. XXX/XX, XXX XX C. I., 2. J. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. H. XXX/XX, XXX XX C. I., obaja zast. JUDr. František Svatuška, so sídlom Námestie slobody 25, 066 01 Humenné, IČO: 42 090 911, o zaplatenie 1.930,- Eur s prísl. a vzájomnej žalobe na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti t a k t o

rozhodol:

- I. Konanie o žalobe žalobcu voči žalovanej v 1. rade súd z a s t a v u j e.
- II. Žalovanej v 1. rade voči žalobcovi súd priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.
- III. Žalobu žalobcu voči žalovanému v 2. rade súd z a m i e t a.
- IV. Žalovanému v 2. rade voči žalobcovi súd priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.
- V. Súd určuje, že E. F., nar. XX.XX.XXXX je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. C. I. ako byt č. 6 nachádzajúci sa vo vchode č. 1, na 1. poschodí „Šesťbytového domu“ č. s. 511, postaveného na parcele „C“ KN č. 1452/4 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v podiele 8440/48420-in.
- VI. Žalobkyni v konaní o vzájomnej žalobe súd priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Podanou žalobou sa žalobca voči žalovaným v 1. a 2. rade domáhal zaplatenia sumy 1.930,- Eur s 5 % úrokom z omeškania ročne z dlžnej sumy od 20.10.2020 do zaplatenia a náhrady trov konania z titulu bezdôvodného obohatenia na tom skutkovom základe, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, bytu č. 6, na 1. poschodí, vo vchode 1, nachádzajúcom sa v stavbe „Šesťbytový dom“, č.s. 511, postavenom na pozemku parcela registra „C“ KN č. 1452/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 157 m² spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom 8280/48420-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. XXXX, k. ú. C. I. a vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti nadobudol kúpnu zmluvou, ku ktorej bol povolený vklad v katastri nehnuteľností (ďalej len „KN“) dňa 27.03.2019. Žalovaní byt užívajú bez právneho dôvodu po dobu trvania vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnosti, preto od nich žalobca požaduje žalovanú sumu z titulu bezdôvodného obohatenia do výšky obvyklého nájomného, ktoré sa v tejto lokalite pohybuje v rozmedzí 150,- Eur a viac. Bezdôvodné obohatenie požaduje za obdobie od 04.09.2019 do 30.09.2020 vo výške 1.930,- Eur, ktorá suma zodpovedá mesačnému nájomnému 150,- Eur obvyklému v podobnom mieste a čase, za podobnú

nehnutelnosť s poukazom na predložené zmluvy o nájme. Poukázal na snahu riešiť spor mimosúdne, na predžalobné výzvy a upomienky, ktoré boli žalovaným zasielané a v ktorých bola určená lehota na splnenie povinnosti. Žalovaní na ne nereagovali, preto sa domáha aj úrokov z omeškania.

2. Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní vydal platobný rozkaz sp. zn. 27Up/1921/2020-43 zo dňa 20.11.2020, ktorým vyhovel žalobe v celom rozsahu.

3. Žalovaní podali proti platobnému rozkazu odpor. Žalovaná v 1. rade sa bránila tým, že byt v rozhodnom období vôbec neužívala lebo bývala v K. L. D.. Nehnutelnosť v rozhodnom období užíval žalovaný v 2. rade. Žalovaná v 1. rade sa však bránila hlavne tým, že v minulosti s nebohým manželom B. F. tento byt užívali až do jeho smrti a po smrti manžela ostala v byte bývať s deťmi ďalej. Byt získali od manželovho zamestnávateľa, Štátny majetok, š.p. Kráľovský Chlmec, ktorý sa neskôr pretransformoval na Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec, na majetok ktorého bol vyhlásený konkurz a správca konkurznej podstaty, so súhlasom Krajského súdu v Košiciach, speňažoval majetok úpadcu, mohol ho predať mimo dražby preto mali možnosť byt odkúpiť. Tvrdila, že byt odkúpili na základe kúpnej zmluvy, ktorou sa preukázala nevedela ale bránila sa tým, že zaplatila kúpnu cenu a ako dôkaz predložila príjmový pokladničný doklad preukazujúci vyplatenie sumy 20.000,- Sk (v 2 splátkach), a tak nebola ochotná žalobcovi zaplatiť nič lebo sa na jeho úkor bezdôvodne neobohatila. Žalovaní zároveň namietali výšku požadovanej sumy tvrdiac, že nezodpovedá obvyklému nájomnému v lokalite v rozhodnom čase. Žalovaný v 2. rade vlastnícke právo žalobcu namietal napriek tomu, že je na liste vlastníctva zapísaný za vlastníka predmetného bytu tvrdiac, že vlastníkom bytu je žalovaná v 1. rade hoci to v KN uvedené nie je.

4. Žalobca sa k odporu vyjadril podaním zo dňa 14.01.2021. Obranu žalovaných označil za účelovú a ich tvrdenia ničím nepreukázané. Prehlásil, že ak by malo byť tvrdenie žalovanej v 1. rade, že v tomto byte v rozhodnom období nebývala pravdivé, mala na svoje tvrdenie predložiť dôkaz, čo neurobila. V súvislosti s postojom žalovaných v konaní poukázal na konanie vedené na Okresnom súde v Trebišove pod sp. zn. 10C/25/2017, v ktorom žalobca žaluje žalovaných o vypratanie bytu, kde sa už štyri roky vedie konanie pre pasivitu žalovaných a neschopnosť svoje tvrdenia v konaní preukázať. Nesúhlasil s tvrdením žalobkyne v 1. rade, že nehnuteľnosť v minulosti odkúpila a zaplatila jej kúpnu cenu, lebo na pokladničnom doklade, ktorý túto skutočnosť preukazuje, absentuje účel vyplatenia/ prijatia finančných prostriedkov, a preto sa domnieva, že uhrádzala nedoplatok týkajúci sa bytu. V súvislosti s namietanou výškou bezdôvodného obohatenia poukázal na to, že ide o obvyklé mesačné nájomné v porovnateľnom mieste a čase, za porovnateľnú nehnuteľnosť.

5. Žalovaná v 1. rade na pojednávaní dňa 21.07.2021 podala vzájomnú žalobu, ktorou sa domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou predmetného bytu, za užívanie ktorého žalobca požaduje zaplatenie žalovanej sumy z titulu bezdôvodného obohatenia. Vzájomnú žalobu odôvodnila tým, že tento byt odkúpila s nebohým manželom od správcu konkurznej podstaty úpadcu Agrospol, a.s. Kráľovský Chlmec, uzatvorili kúpnu zmluvu a dohodli sa na kúpnej cene bytu vo výške 20.000,- Sk, ktorú vyplatila v 2 splátkach lebo naraz toľko peňazí nemala. Očakávala, že vlastnícke právo k bytu bude deklarované aj vo forme listu vlastníctva, pretože návrh na vklad do katastra nehnuteľností podával správca konkurznej podstaty a postupoval tak vo všetkých prípadoch, keď predával byty iným nájomcom v konkrétnom "Šesťbytovom dome" preto bola presvedčená o tom, že byt nadobudli do vlastníctva a od tej doby ho užívala nikým nerušene, nepretržite až do času, kým sa z neho neodšťahovala z osobných a rodinných dôvodov. Žiadala určiť, že je výlučnou vlastníčkou tejto nehnuteľnosti a z toho dôvodu žiadala žalobu zamietnuť.

6. Právny zástupca žalobcu nárok uplatnený v konaní považoval za bezdôvodné obohatenie, ktoré vzniklo na strane žalovaných, lebo byt č. 6 je vo výlučnom vlastníctve žalobcu, čo vyplýva z LV č. XXXX, k. ú. C. I. a žalovaní v byte bývali bez nájomnej zmluvy v období od 04.09.2019 do 30.09.2020, za ktoré obdobie od nich požaduje do výšky obvyklého nájomného sumu 1.930,- Eur, lebo byt užívali bez právneho dôvodu. Predložil listinné dôkazy preukazujúce, že v susedných bytoch, v rovnakom čase, titulom nájomného platili rovnaké nájomné iní nájomcovia preto výšku nájmu považujú za primeranú. O tom, že žalovaná v 1. rade v rozhodnom období v byte nebývala, žalobca vedomosti nemal a ani šetrením sa mu nepodarilo zistiť, či tvrdenie žalovanej v 1. rade je pravdivé, a tak na žalobe voči obidvom žalovaným trval.

7. Právny zástupca žalovaných sa bránil tým, že žaloba nie je dôvodná, lebo p. E. F., ktorá je matkou žalovaného v 2. rade, nehnuteľnosť v minulosti kúpila, kúpnu cenu zaplatila ale nebol doriešený vklad vlastníckeho práva v KN lebo predávajúci, ktorý bol v konkurze, konal prostredníctvom správcu konkurznej podstaty a túto vec technicky nedoriešil. Žalovaná v 1. rade v byte bývala so svojim manželom, a to od r. 1977. Bol to nájomný byt, ktorý získali od Štátnych majetkov, š.p. Kráľovský Chlmec, ktorý neskôr nadobudla spoločnosť Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec. Byt užívali na základe nájomnej zmluvy a plnili si povinnosti nájomníkov. V rámci konkurzného konania konkurzný súd povolil správcovi konkurznej podstaty byty nájomcom predať. V dôsledku toho bola uzatvorená kúpna zmluva aj so žalovanou v 1. rade a zaplatená kúpna cena vo výške 20.000,- Sk, o čom svedčia príjmové pokladničné doklady vystavené správcom. Tvrdil, že minimálne od r. 2006 bola žalovaná v 1. rade dobromyseľná v tom, že užíva vlastnú nehnuteľnosť, preto sa vzájomnou žalobou domáha určenia vlastníckeho práva titulom vydržania k bytu č. 6, ktorý je predmetom konania. Poukázal na to, že o jej dobromyseľnosti, že je vlastníčkou bytu, svedčí aj to, že za rozhodné obdobie nikdy neplatila nájomné iba poplatky SIPO lebo bola presvedčená o tom, že užíva vlastnú nehnuteľnosť. Tvrdil, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudla skôr ako bol byt odkúpený spoločnosťou KASIMON s.r.o. Trenčín, t.j. právnym predchodcom žalobcu. Vlastnícke právo žalobcu spochybňujú aj napriek tomu, že na liste vlastníctva je teraz zapísaný za vlastníka tejto nehnuteľnosti žalobca. Poukazoval na splnenie zákonných predpokladov, na základe ktorých získala k nehnuteľnosti vlastnícke právo vydržaním, lebo od r. 2006 po dobu desiatich rokov, nikým nerušene, dobromyseľne nehnuteľnosť užívala ako vlastnú. Nadobudla teda k nej vlastnícke právo vydržaním skôr než žalobca, ktorý je teraz zapísaný za vlastníka bytu.

8. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, listinnými dôkazmi, výsluchom svedka A. H. C. a zistil tento skutkový stav veci:

9. Výsluchom žalovanej v 1. rade súd zistil, že v predmetnom byte bývala od r. 1977 so svojim nebohým manželom, ktorý v tom čase pracoval na Štátnom majetku, š.p. Kráľovský Chlmec a byt dostal od svojho zamestnávateľa do nájmu. Štátny podnik sa pretransformoval na Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec. S týmto subjektom boli v nájomnom vzťahu, v byte bývali spoločne s manželom a s deťmi a platili zaň dohodnuté nájomné. Uviedla, že manžel v r. XXXX zomrel. V byte ostala bývať sama s deťmi. Správca konkurznej podstaty jej ponúkol byt na predaj, záležitosť riešila s p. M., ktorá ju informovala ako veci prebiehajú. Tvrdila, že podpísala kúpnu zmluvu a vyplatila kúpnu cenu 20.000,- Sk, čakala na to, že dostane z KN list vlastníctva. Záležitosť sa dlho vybavovala, preto aj osobne opakovane žiadala predávajúceho o informácie v súvislosti s listom vlastníctva. Bola uisťovaná, že je to v procese riešenia, má byť spokojná, a tak v presvedčení, že byt je jej, bývala v ňom až do r. 2007. V r. 2007 odišla za svojim druhom N. B. do Obce J.. Bývala tam tri roky a bola tam aj prihlásená na trvalý pobyt. V r. 2010 sa do bytu vrátila na tri mesiace ale po smrti matky odišla bývať do Obce M. k svojmu otcovi. V byte ostal bývať s jej súhlasom žalovaný v 2. rade najprv sám, potom so svojou rodinou. Uviedla, že do bytu sa už bývať nevrátila a od septembra 2018 býva s dcérou v K. L. D., kde je prihlásená k trvalému pobytu. Uviedla, že v r. 2020 ju oslovil žalobca, aby zaplatila z titulu bezdôvodného obohatenia takmer 2.000,- Eur tvrdiac, že nehnuteľnosť užíval bez platenia nájomného. Nevyhovela mu, pretože v rozhodnom období v byte nebývala.

10. Výsluchom žalovaného v 2. rade súd zistil, že skutočnosti uvádzané žalovanou v 1. rade sú pravdivé, v byte bývali po smrti otca spolu s matkou a s ďalšou mladšou sestrou. V tom čase nehnuteľnosť vlastnil Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec, ktorý ponúkol prostredníctvom správcu konkurznej podstaty jeho matke byt na predaj, lebo sa byty predávali. V tom čase bol profesionálnym vojakom a nakoľko matka nemala dostatok peňazí na vyplatenie kúpnej ceny bytu, tak na miesto nej vyplatil 3.000,- Sk ako zálohu kúpnej ceny bytu a neskôr doplatil 17.000,- Sk. Túto záležitosť vybavovali osobne v kancelárii úpadcu u p. M.. Uisťovala ich, že všetko bude v poriadku, list vlastníctva zabezpečia oni a vtedy im odovzdajú aj kópiu podpísanej kúpnej zmluvy. Tvrdil, že došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorú však nemajú k dispozícii. Z jeho výpovede vyplývalo, že opakovane sa informovali na Okresného úradu v Trebišove, pracovisko Kráľovský Chlmec, kde ich uisťovali, že vec je v štádiu riešenia ale list vlastníctva im dodnes neposlali. Tvrdil, že jeho matka v byte bývala do r. 2007, potom sa odsťahovala k druhovi do Obce J.. Na krátky čas sa do bytu vrátila v r. 2010 tak ako to uviedla vo svojej výpovedi a potom išla opatrovať starého otca. Od r. 2018 v byte nebýva, odišla do K. L. D. za svojou dcérou. Žalovaný v 2. rade potvrdil, že v období od 04.09.2019 do 30.09.2020 byt užíval iba on, matka sa v byte nezdržovala. Od r. 2006, teda po vyplatení kúpnej ceny bytu, nájomné za byt neplatili, uhrádzali iba poplatky SIPO. Prvýkrát ho

žalobca v byte vyhľadal v r. 2017 a domáhal sa platenia nájomného. Tejto veci sa nevenoval až do času, kým nebola podaná žaloba na súde.

11. Žalobca bol vypočutý dožiadaným Okresným súdom Trenčín. Z jeho výpovede vyplynulo, že sa nevie presne vyjadriť k všetkým skutočnostiam, ktoré súvisia s uplatneným nárokom, nakoľko časová stopa je veľmi stará. Jeho spoločnosť sa zaoberá tým, že vykupuje nehnuteľnosti, problémové nehnuteľnosti, užívané neoprávnene, nehnuteľnosti v exekúcii a aj byt, v ktorom bývali v minulosti žalovaní, nadobudol rovnakým spôsobom. Nehnuteľnosti boli zapísané v katastri nehnuteľností bez akýchkoľvek obmedzujúcich poznámok, ktoré by bránili ich prevodu. Boli prevedené na základe kúpnych zmlúv, pričom kúpnu cenu si už nepamätá, lebo išlo o súbor nehnuteľností na základe viacerých kúpnych zmlúv, na ktorých nehnuteľnostiach bola exekúcia, ale každá kúpna zmluva bola preskúmaná katastrálnym úradom, bol povolený vklad vlastníckeho práva, a preto si žalobca myslí, že vlastnícke právo k bytom nadobudol legitímne. Zdôrazňoval, že kúpny zmluvami nadobúdali vlastnícke právo k súboru nehnuteľností, a teda aj k spornému bytu č. 6, kúpnu cenu zaplatil, vklad v KN bol povolený a s takto získanými nehnuteľnosťami začal pracovať, snažil sa odstrániť právne vady, ktoré na nich viazali atď. Išlo o vady ohľadom exekúcií, súpisných čísel a pod. Následne začal stotožňovať ľudí, ktorí neoprávnene užívali nehnuteľnosti bez nájomnej či kúpnej zmluvy. Zdôraznil, že išlo o súbor bytových jednotiek, pričom za celý čas mu nebol predložený relevantný dôkaz o nájme alebo nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu č. 6 žalovanými. Žalobca tvrdil, že nemal vedomosti o vyplatení kúpnej ceny bytu č. 6 žalovanou v 1. rade, resp. jej nebohým manželom ale ak disponovali dokladmi a kúpe bytu, mohli ich predložiť, mohli podať žalobu. Nimi predložené príjmové doklady označil za nezmyselné, ktoré sa k ničomu neviažu, nepredložili kúpnu zmluvu a ich vlastnícke právo nebolo zapísané v KN. Žalobca uviedol, že nemal informácie o tom, že správca konkurznej podstaty mal súhlas konkurzného súdu na odpredaj majetku úpadcu aj v prípade bytu č. 6 žalovanej v 1. rade a jej manžela. Nehnuteľnosť nadobudol od právneho predchodcu, ktorý bol v KN zapísaný za vlastníka, na liste vlastníctva nebola zaznamenaná žiadna poznámka o existencii konkurzného či súdneho konania, preto vlastníka zapísaného na liste vlastníctva považoval za legitímneho a oprávneného s nehnuteľnosťou nakladať. Zdôraznil, že pred nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu č. 6 postupoval rovnako ako pri kupovaní iných nehnuteľností, bol na osobnej ohliadke, bola vyhotovená fotodokumentácia ku každej nehnuteľnosti a považuje za nereálne, aby v 40-tich alebo 50-tich bytových jednotkách, ktoré sú obývané problémovými skupinami a asociálmi, klopali na dvere a požadovali od nich dôkaz preukazujúci oprávnené užívanie bytu. Bránil sa tým, že obyvateľmi týchto bytových jednotiek boli ľudia, ktorí neovládali jazyk slovenský, hovorili po maďarsky, rómsky alebo ukrajinsky. Ťažko sa orientoval v týchto veciach ale tvrdil, že nehnuteľnosti boli stotožnené podľa listu vlastníctva, katastrálnej mapy a vyhotovenej fotodokumentácie. Byt č. 6 odkúpil štandardným spôsobom na základe ponuky, v rámci svojej podnikateľskej činnosti. Tvrdil, že predtým než nehnuteľnosť kúpil, vykonal ohliadku na mieste samom a následne došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a povoleniu vkladu v KN. Vzhľadom na odstup času si nepamätal celý mechanizmus kupovania nehnuteľností, a preto sa k výške kúpnej ceny jednotlivu nevedel vyjadriť. Kúpnu cenu považoval za adekvátnu stavu a charakteru nehnuteľností. Potvrdil, že jeho právni predchodcovia, spoločnosť Patriot Group s.r.o. Trenčín a KASIMON s.r.o. Trenčín sú akciové spoločnosti, ide o holding a navzájom si prevádzali nehnuteľnosti, lebo išlo o dcérske spoločnosti, čo im zákon nezakazuje. Tvrdil, že predtým než sa rozhodol byt č. 6 odkúpiť, prišiel na ohliadku domovej nehnuteľnosti, v ktorom sa tento byt nachádza. Bol osobne v obytnom dome ale do konkrétneho bytu nevstupoval, nezisťoval klopaním na vchodové dvere či tam niekto býva, resp. na základe čoho tam býva. Z počutia od p. M. však vedel, že žalovaná v 1. rade disponuje príjmovými dokladmi, ktoré jej boli vystavené touto osobou a preukazujú prebratie finančných prostriedkov, ale vzhľadom na odstup času sa nepamätá, či túto skutočnosť preveroval, resp. zisťoval z akého dôvodu boli peniaze prevzaté.

12. Súd v konaní zistil, že na majetok žalovaného v 2. rade bol rozhodnutím Okresného súdu Košice I sp. zn. 31OdK/429/2019 vyhlásený konkurz a dlžník J. F. bol zbavený všetkých dlhov, ktoré môžu byť uspokojované iba v konkurze rozsahom v akom nebudú uspokojené v konkurze a konkurz bol uznaný za hlavné insolvenčné konanie.

13. V priebehu konania na pojednávaní dňa 10.11.2021 vzal žalobca žalobu voči žalovanej v 1. rade späť. Vzhľadom k tomu, že voči žalovanému v 2. rade bolo začaté oddĺžovacie konanie a bol na neho vyhlásený konkurz žiadal, aby mu súd poskytol lehotu na podanie písomného vyjadrenia ohľadom nároku uplatnenému voči žalovanému v 2. rade.

14. Podaním zo dňa 22.11.2021 žalobca oznámil súdu, že na žalobe voči žalovanému v 2. rade trvá. Poukázal na to, že dňa 23.01.2020 bol v Obchodnom vestníku 15/2020 zverejnené Oznámenie o zrušení konkurzu na majetok žalovaného v 2. rade z dôvodu, že konkurzná podstata nepokryje náklady konkurzu. Pohľadávka veriteľa, ktorá veriteľovi vznikla voči dlžníkovi po vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka nie je pohľadávkou, ktorú si veriteľ môže prihlásiť do konkurzu dlžníka, preto žaloba voči žalovanému v 2. rade je dôvodná.

15. Podaním zo dňa 22.11.2021 žalobca vzal žalobu voči žalovanej v 1. rade aj písomne týmto podaním späť a žiadal voči nej konanie zastaviť. Zároveň žiadal, aby súd nepriznal žalovanej v 1. rade nárok na náhradu trov konania vzhľadom k tomu, že existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Tieto videl žalobca v tom, že ani pri zachovaní maximálnej miery opatrnosti nemohol do posledného dňa ani len predpokladať, že žalovaná v 1. rade predmetnú nehnuteľnosť neužíva. Uvedené bolo umocnené tým, že právny zástupca žalovaných predkladal do konania dôkazy vzťahujúce sa primárne na žalovanú v 1. rade a ďalším dôvodom hodným osobitného zreteľa, na ktoré žiada, aby súd prihliadal je to, že žalovaný v 2. rade so žalovaným v 1. rade bránili aj v súčasnosti bránia žalobcovi užívať nehnuteľnosti patriace do jeho výlučného vlastníctva po dobu dlhšiu ako 4 roky. Žalovaná v 1. rade v konaní o vypratanie nehnuteľnosti na Okresnom súde Trebišov pod sp. zn. 10C/25/2017 vystupuje aktívne, a to aj napriek tomu, že nie je účastníčkou tohto konania.

16. Žalovaní podaním zo dňa 13.12.2021 oznámili súdu, že súhlasia so späťvzatím žaloby voči žalovanej v 1. rade. Nesúhlasili s tým, že by súd nemal žalovanej v 1. rade priznať nárok na náhradu trov konania lebo neexistuje žiaden dôvod hodný osobitného zreteľa, na základe ktorého by mal súd takto rozhodnúť. Žalobca nesie procesnú zodpovednosť za to voči komu uplatní žalobou svoj nárok. Už z prvého úkonu žalovanej v 1. rade je zrejmé, že má trvalý pobyt na inej adrese, teda nie v predmetnej nehnuteľnosti, ktorej sa žaloba týka. Žalobca pred podaním žaloby mal a mohol zistiť, že podaná žaloba voči žalovanej v 1. rade nie je dôvodná. Pokiaľ žalovaná v tomto konaní ako tvrdí žalobca vystupuje aktívne to je dané tým, že predmetný byt nadobudla ako vlastníčka s prednostným právom na odkúpenie už v minulosti ale na základe následného sledu protiprávných úkonov nebola zapísaná ako vlastníčka v katastri nehnuteľností. V rozhodnom období nehnuteľnosť neužívala a túto skutočnosť ani netvrdila v konaní o vypratanie nehnuteľnosti, a preto nemôže byť prijatý záver o dôvodnosti podanej žaloby voči žalovanej v 1. rade tak ako to prezentuje žalobca. Po zastavení konania voči žalovanej v 1. rade preto žiadali, aby súd nárok na náhradu trov konania žalovanej v 1. rade voči žalobcovi priznal.

17. Podaním zo dňa 17.03.2022 žalobkyňa vzájomnú žalobu, ktorú už predniesla na pojednávaní do zápisnice súdu, doplnila o dôvody a skutočnosti, na základe ktorých sa domáha určenia vlastníckeho práva k bytu č. 6, na 1. poschodí, vo vchode č. 1 bytového domu č. s. 511, postaveného na parc. č. 1452/4 zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. C. I. tvrdiac, že k nemu nadobudla vlastnícke právo vydržaním. Žalobu odôvodnila tým, že byt v minulosti kúpila, kúpnu cenu zaplatila ale nebol realizovaný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností práve z toho dôvodu, že predávajúci, ktorý bol v konkurze, konal prostredníctvom správcu konkurznej podstaty a túto vec technicky na katastri nedoriešil. Žalovaná v nehnuteľnosti bývala v minulosti so svojim nebohým manželom, a to od r. 1977, byt bol nájomným bytom od Štátneho majetku, š.p. Kráľovský Chlmec, ktorý sa neskôr pretransformoval na akciovú spoločnosť Agrosopol a.s. Kráľovský Chlmec, kde ako nájomníci žili a plnili si povinnosti nájomníkov. Táto obchodná spoločnosť vstúpila do konkurzu, konkurzný súd povolil správcovi konkurznej podstaty nehnuteľnosti predať nájomcom, a tak sa stalo, že bola uzavretá kúpna zmluva, ktorú žalobkyňa k dispozícii nemá. Všetky jednanie za predávajúceho realizovala p. M., ktorá v spoločnosti pracovala a zároveň aj po vstupe Agrosopol a.s. do konkurzu vybavovala žiadosti správcu konkurznej podstaty. Táto osoba žalobkyňi aj na opakované žiadosti uvádzala, že sa všetko rieši a keď bude povolený vklad vlastníckeho práva do KN, dostane kópiu kúpnej zmluvy. Poukázala na písomné vyjadrenie správcu A. C., ktoré je súčasťou súdneho spisu, z ktorého nepochybne vyplýva, že na základe Opatrenia KS Košice č. 2K/364/1998 zo dňa 01.11.1999 v spojení s Opravným uznesením KS Košice č. 2K/364/1998 zo dňa 12.11.2002 bol konkurzným súdom schválený odpredaj nehnuteľnosti manželovi žalovanej. Poukázala na to, že uhradila kúpnu cenu bytu čo preukázala príjmovými pokladničnými dokladmi. Od r. 2006 dobromyseľne, nikým nerušene byt užívala ako vlastnú nehnuteľnosť. Táto skutočnosť je osvedčená aj tým, že od r. 2006 nikdy neplatila nájomné iba poplatky SIPO. Predávajúci Agrosopol a.s. Kráľovský Chlmec v konkurze sa už nikdy nedomáhal platenia nájomného, nakoľko byt bol predaný.

18. Žalovaný sa k vzájomnej žalobe vyjadril podaním zo dňa 09.05.2022 . Mal za to, že v tomto konaní vzájomná žaloba nie je prípustná, lebo žalobca podaním zo dňa 22.11.2021 vzal žalobu voči žalovanej v 1. rade späť s čím žalovaná v 1. rade súhlasila, a to prostredníctvom podania zo dňa 13.12.2021. Žalovaný bol toho názoru, že súd mal konanie voči žalovanej v 1. rade zastaviť preto ďalší procesný úkon žalovanej v tomto konaní nie je možný. Na základe toho žiadal, aby súd konanie voči žalovanej v 1. rade zastavil a vzájomnú žalobu zamietol.

19. K vzájomnej žalobe sa však vyjadril takto: Tvrdenia žalobkyne k vzájomnej žalobe označil za nepravdivé, vzájomne si odporujúce a ničím nepreukázané tvrdenia. Z vyjadrenia správcu A. H. C. zo dňa 10.09.2021 nevyplýva, že so žalovanou mal byť realizovaný akýkoľvek prevod bytu. V Opravnom opatrení KS KE sp. zn. 2K/364/98 zo dňa 12.01.2002, ktoré bolo prílohou vyjadrenia správcu je označený bod 18/ ako „F. B. detto“ ako bod 17/ za kúpnu cenu 20.000,- Sk. Bránil sa tým, že z vyjadrenia správcu nie je zrejme kto je osoba označená v bode 18/ opravného uznesenia ako F. B. ale tiež nie je zrejme či bol byt č. 6 predmetom predaja majetku spoločnosti Agrospol a.s., nakoľko byty v opatrení nie sú bližšie špecifikované. Žalobca teda namieta aktívnu vecnú legitimitáciu E. F. v konaní o vzájomnej žalobe. Ďalej poukazuje na skutočnosť, že v zmysle Opatrenia Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2K/364/98 zo dňa 02.11.1999 mali byť kúpne ceny zaplatené najneskôr pri podpise kúpnych zmlúv, a to najneskôr do 15.12.1999. Príjmové pokladničné doklady, ktoré žalobkyňa predložila do konania, sú datované k 27.05.2003 a k 03.01.2006, pričom žalobcovi nie je zrejme kedy podľa žalovanej malo dôjsť k podpísaniu kúpnej zmluvy, nakoľko medzi údajným zaplatením druhej časti kúpnej ceny a dátumom dokedy mali byť uzatvorené kúpne zmluvy uplynulo viac ako 7 rokov. Žalobkyňa nedisponuje kúpnu zmluvou hoci tvrdí, že k jej uzatvoreniu došlo ale správca konkurznej podstaty tvrdí, že zmluvy boli poskytnuté nadobúdateľovi pre jeho ďalšie potreby na vklad do KN a taktiež prevody bytov v KN zabezpečovali nadobúdatelia bytov sami. Ak bola žalobkyňa účastníčkou kúpnej zmluvy, musela mať o tejto povinnosti vedomosť. Akékoľvek skutočnosti, ktoré by jej zabránili podať návrh na vklad vlastníckeho práva do KN, resp. podpísať kúpnu zmluvu, zaplatiť kúpnu cenu, nemôžu byť na ťarchu žalobcu v konaní vo veci samej. Argumentoval tým, že ak by došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy poukazuje na skutočnosti uvedené vo vyjadrení správcu A. C., v zmysle ktorých bolo povinnosťou žalobkyne podať návrh na vklad vlastníckeho práva do KN a ako zmluvná strana musela mať o tejto povinnosti vedomosť a neznalosť zákona neospravedľuje. Túto svoju nečinnosť nemôže napraviť podaním žaloby o určenie vlastníckeho práva proti dobromyseľnému vlastníkovi, ktorý nadobudol nehnuteľnosť v súlade s príslušnými ustanoveniami právnych predpisov. Argumentuje ďalej aj tým, že ak aj od r. 2006 neplatila nájomné, túto skutočnosť nie je možné bez ďalšieho stotožniť so záverom, že došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy, zaplateniu kúpnej ceny a vzniku povinnosti predávajúceho podať návrh na vklad vlastníckeho práva do KN. Príjmové pokladničné doklady, ktoré predložila v konaní, môžu preukazovať zaplatenie napr. dlžného nájomného alebo preddavku na nájomné, pričom uvedené by rovnako zodpovedalo skutočnosti, že od žalobkyne nikto za dobu užívania nevyháňal nájomné. Podľa žalovaného žalobkyňa v konaní o určenie vlastníckeho práva nepreukázala splnenie podmienky oprávnenosti držby, uplynutia vydržacej doby, mal za to, že žalobkyňa nemohla byť dobromyseľná, a to ani s prihliadnutím na jej tvrdenia o podpísaní kúpnej zmluvy a zaplatení kúpnej ceny. Žalobkyňa sa nemohla domnievať, že je vlastníčkou ak sa opakovane bezvýsledne domáhala povolenia vkladu vlastníckeho práva v KN a nebolo jej vyhovené, ak nedisponuje kúpnu zmluvou a nemá list vlastníctva, teda nemohla oprávnene predpokladať, že príslušný okresný úrad, odbor katastrálny rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva do KN takže táto podmienka splnená nebola.

V súvislosti s uplynutím vydržacej doby uvádzal, že žalobkyňa v konaní tvrdila, že byt užívala od r. 2006 nepretržite minimálne do r. 2016. Poukázal na jej výsluch na pojednávaní dňa 21.07.2021, kedy uviedla, že nehnuteľnosť užívala do r. 2007, pričom sa do bytu vrátila v r. 2010 na obdobie troch mesiacov a následne odišla bývať do Obce M. a do bytu sa už nevrátila. Držba predstavuje faktický stav, pričom predpokladá faktické ovládanie predmetu držby, ktoré spočíva v reálnom užívaní nehnuteľnosti. Žalobkyňa v zmysle svojho vyjadrenia reálne nehnuteľnosť užívala v období rokov 2006 a 2007, a teda podmienka plynutia vydržacej doby rovnako podmienka oprávnenosti splnená nebola.

V súvislosti s tvrdením o mechanizme neprevedenia nehnuteľnosti a následnom prevedení vlastníckeho práva na spoločnosť KASIMON s.r.o. žalovaný udáva, že to nesúvisí s predmetným konaním, pričom tvrdenia o predpokladanej trhovej hodnote v stovkách tisíc Eur považuje žalovaný za nepreukázané a nerelevantné.

Žalovaný žiadal vzájomnú žalobu zamietnuť lebo žalobkyňa nepreukázala naliehavý právny záujem na takomto určení preto podľa neho vzájomná žaloba nie je dôvodná, navrhol ju zamietnuť a priznať žalovanému v konaní o vzájomnej žalobe nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

20. Výsluchom svedka A. H. C., bývalého správcu konkurznej podstaty úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec súd zistil, že pri výkone svojej funkcie postupoval v súlade s vtedy platnou, účinnou vyhláškou, ktorá upravovala predaj nájomných bytov do vlastníctva nájomcom a v súlade s uznesením Krajského súdu v Košiciach, ktorý takýto predaj z majetku úpadcu schvaľoval. Popísal mechanizmus predaja majetku a následného procesu povoľovania vkladu v KN. Potvrdil, že obyčajne to prebiehalo tak, že ak nájomca prejavil záujem o kúpu bytu a dal žiadosť, predložil ju na schválenie konkurznému súdu. Ak konkurzný súd predaj povolil, po zaplatení kúpnej ceny bytu sa podpísala kúpna zmluva a on dal návrh na vklad vlastníckeho práva do KN. Svedok nevylúčil, že to mohlo byť aj tak, že to vybavovala druhá zmluvná strana, teda kupujúci. Pri predaji bytu č. 6 manželov F. si svedok pamätal, že kúpna zmluva sa realizovala s nebohým manželom p. F. a tvrdil, že musela byť zaplatená aj kúpna cena bytu, bez toho by kúpnu zmluvu s nimi nepodpísal. Svedok potvrdil, že došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy ale nemal ju k dispozícii. Pamätal sa, že v procese predaja p. F. zomrel preto informoval p. F., že bude potrebné záležitosť doriešiť predložením jeho úmrtného listu, dedičského rozhodnutia, čo však už bola povinnosť kupujúcej, svedok preto nevedel uviesť, či sa to doriešilo. Potvrdil, že návrh na vklad vlastníckeho práva do KN v súvislosti s bytom č. 6 podával on sám. V čase prebiehajúceho konkurzu mal kanceláriu v sídle úpadcu v C. I. a veci riešil tam pokiaľ sa tam osobne zdržiaval. Chodil tam raz za týždeň a v jeho neprítomnosti veci vybavovala A. M. M.. Svedok potvrdil, že ak niekto neprejavil záujem o kúpu bytu, musel byť vylúčený z majetku podstaty, pretože z poverenia konkurzného súdu musel konať vo veci ďalej. Išlo hlavne o byty v M. alebo v rómskej osade časť O.. Išlo o ľudí, ktorí so správcom absolútne nekomunikovali alebo nemali peniaze na kúpu bytu.

Z výpovede svedka vyplynulo aj to, že konkurz bol rozhodnutím konkurzného súdu zrušený a majetok, ktorý nebol predaný a bol vyňatý z konkurznej podstaty, sa vrátil úpadcovi. K zrušeniu konkurzu došlo z toho dôvodu, že za 11 rokov sa nepodarilo prediť celý majetok úpadcu. Svedok ozrejmil, že proces speňazenia majetku bol veľmi zdĺhavý, čo bolo zapríčinené aj tým, že ak majetok predal musel počkať za listom vlastníctva a až následne mohol rozvrhnúť takto získané peniaze. Vkladové konania však trvalo z rôznych dôvodov dlho. Niektoré sa prerušilo, kupujúcim sa poskytovala lehota na odstránenie väd, mnohokrát ľudia na výzvy nereagovali, boli nečinní, vkladové konanie sa zastavilo alebo sa ich podania odmietli napr. aj preto, že nepredložili pri kúpe bytu zmluvu o výkone správy, nevytvorili si spoločenstvá vlastníkov bytov, teda sa táto záležitosť nedotiahla do konca.

Svedok potvrdil, že od nájomcov, ktorí prejavili záujem o kúpu bytu ale kúpnu cenu zaplatili so súhlasom konkurzného súdu neskôr, nájomné za obdobie spätne ani do budúcna nepožadoval. Dôležité bolo, aby zaplatili kúpnu cenu bytu. Jeho eminentným záujmom bolo nehnuteľnosti prediť, nové nájomné zmluvy s nájomcami neuzatváral a v byte ostávali bývať na základe pôvodných nájomných zmlúv. On vstúpil do už existujúceho nájomného vzťahu ale nájomné od ľudí nevyžadoval. Potvrdil, že v mnohých prípadoch sa stalo, že kúpnu cenu nehnuteľnosti nepreberal osobne on ale ním poverená osoba A. M., ktorá bola na to splnomocnená a viedla pokladňu. Výpoveďou svedka súd zistil, že kým nedošlo k zaplateniu kúpnej ceny bytu, kúpna zmluva sa nepodpisovala. Prehlásil, že všetky listiny týkajúce sa úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec v konkurze boli odovzdané do archívu spoločnosti, ktorá mala vykonať ich archiváciu. Išlo o cca 380 nehnuteľností, na každú podrobnosť sa už nepamätal. Svedok nevedel súdu uviesť, prečo sa ohľadom bytu č. 6 nikdy na Okresnom úrade Trebišove, katastrálnom odbore nevedelo vkladové konanie a trval na tom, že postupoval opísaným spôsobom, teda ak sa zaplatila kúpna cena, podpísala sa kúpna zmluva a podával sa návrh na vklad do KN.

Po nahliadnutí do pokladničných dokladov, ktoré sa nachádzajú na č.l. 135 a potvrdenia zo dňa 24.09.2008, z ktorého vyplýva, že E. F. odkúpila byt v „Šesťbytovke“ na parc. č. 1452/4, č.s. XXXX v k. ú. C.. I. a toho času sa vybavuje list vlastníctva vyjadril tak, že podpis na týchto listinách patrí jeho bývalej ekonómke a poverenej pokladničke A. M. a pokiaľ z obsahu týchto písomností vyplýva zaplatenie 20.000,- Sk, musí to akceptovať. Uviedol, že z toho vyplýva, že muselo dôjsť k podpísaniu kúpnej zmluvy lebo jeho ekonómka by takéto potvrdenie inak nevydávala, z čoho teda logicky vyplýva, že muselo dôjsť aj k začatiu katastrálneho konania. Svedok nevedel vysvetliť ako mohlo dôjsť k tomu, že tento byt bol následne predaný právnenému predchodcovi žalobcu, ktorý ho následne predával inému.

21. Z čiastočného výpisu z LV č. XXXX, k. ú. C. I. súd konštatuje, že žalobca je zapísaný za výlučného vlastníka nehnuteľnosti - bytu č. 6, vo vchode 1, na 1. poschodí nachádzajúceho sa v Šesťbytovom dome postaveného na parc. č. 1452/4, č.s. XXX titulom kúpnej zmluvy zo dňa 27.03.2019 – V 371/2019.

22. Z kópii príjmových pokladničných dokladov (č.l. 135) zo dňa 27.05.2003 súd konštatuje, že Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec, pokladňa prijal od E. F. sumu 3.000,- Sk. Ako účel platby je uvedené „za byt k. ú. C. I., G. H. XXX/XX“, pokladničný doklad je za príjemcu podpísaný.

23. Z kópie príjmového pokladničného dokladu (čl. 135) zo dňa 03.01.2006 vyplýva, že Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec prijal od E. F. sumu 17.000,- Sk, účel platby „splátka bytu“, pokladničný doklad je za príjemcu podpísaný.

24. Z potvrdenia Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec zo dňa 24.09.2008 súd konštatuje, že prijímateľ potvrdzuje, že p. E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. I., G. H. XXX/XX P. M. N. H. na parc. č. 1452/4, K. XXXX, k. ú. C.. Chlmec. Toho času sa vybavuje list vlastníctva.

25. Z potvrdenia o pobyte (čl. 136) vydaného Mestom Čierna nad Tisou vyplýva, že E. F. je prihlásená na trvalý pobyt v Meste K. L. D., Q. J., K. XXX, orientačné číslo 5 od 04.11.2019.

26. Z potvrdenia o súpisnom čísle vydaného Mestom Kráľovský Chlmec dňa 14.10.2019 vyplýva, že bolo pridelené súpisné číslo XXX, orientačné číslo XXXX v budove postavenej na parc. č. 1452/4, zapísanej na LV č. XXXX ako bytový dom, budova obsahuje šesť bytov a bola postavená v r. 1993.

27. Z Opatrenia Krajského súdu v Košiciach v konkurznej veci úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec sp. zn. 2K/364/2018 zo dňa 02.11.1999 vyplýva, že konkurzný súd súhlasí s predajom majetku úpadcu patriaceho do konkurznej podstaty mimo dražby pre záujemcov 1 až 21 – prílohy k úradnému záznamu v spise. Ukladá správcovi uzavrieť kúpne zmluvy s uvedenými záujemcami do 15.12.1999 s tým, že celé kúpne ceny ponúknuté záujemcami budú zaplatené najneskôr pri podpísaní kúpnych zmlúv.

28. Z Opravného opatrenia Krajského súdu v Košiciach v konkurznej veci úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec sp. zn. 2K/364/98 zo dňa 12.11.2002 vyplýva, že konkurzný súd súhlasí s predajom majetku úpadcu patriaceho do konkurznej podstaty mimo dražby pre – 18. F. B. za kúpnu cenu 20.000,- Sk.

29. Z vyjadrenia bývalého správcu konkurznej podstaty úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec zo dňa 10.09.2021 vyplýva, že na základe Opatrenia Krajského súdu v Košiciach zo dňa 02.11.1999 a následne Opravného opatrenia Krajského súdu v Košiciach zo dňa 12.11.2002 bol uskutočnený predaj predmetného bytu pôvodnému nájomcovi B. F.. Prevody bytov v katastri nehnuteľnosti zabezpečovali nadobúdatelia bytov. Kúpne zmluvy boli poskytnuté nadobúdateľovi pre jeho ďalšie potreby na vklad do katastra nehnuteľnosti. Z listu vyplýva, že konkurz vyhlásený na majetok úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec, IČO: 31 710 557 uznesením Okresného súdu Košice I Sa 621/V-62, 30Exrr 99/10 bol zrušený dňa 24.08.2010.

30. Zo správy Okresného úradu Trebišov, odboru katastrálneho zo dňa 20.10.2021 súd konštatuje, že podľa údajov katastra nedošlo v minulosti k prevodu vlastníckeho práva k bytu č. 6, na 1. poschodí, vo vchode K. 1, N. M. „H.“, č.s. XXXX, na parc. č. 1452/4 na LV č. XXXX, k. ú. C. I. medzi Agrospol a.s., zast. správcom konkurznej podstaty Ing. Štefanom Kissom a kupujúcim B. F.. Po vykonaní lustrácie registra V, ktorý obsahuje údaje o konaní vo veci vkladu vlastníckeho práva bolo súdu oznámené, že v období rokov 2002 až 2006 sa nevedlo katastrálne konanie vo veci povolenia vkladu vlastníckeho práva k vyššie špecifikovanému bytu. V prílohe k tomuto oznámeniu príslušný správny orgán predložil súdu overené listiny: Z493/2008 – Oznámenie o určení súpisného čísla č. 2008/09441-vys-09/9441/12 zo dňa 13.05.2008, Z382/08 – Oznámenie o určení súpisného čísla č. 2008/09441-vys-07/9441/11 zo dňa 23.04.2008, kúpnu zmluvu V 207/2016, kúpnu zmluvu V 1240/2017, kúpnu zmluvu V 45/2018 a kúpnu zmluvu V 371/2019, ktoré boli pôvodne zapísané na LV č. XXXX, k. ú. C. I..

31. Z oznámenia o určení súpisného čísla zo dňa 13.05.2008 vydaného Mestom Kráľovský Chlmec pod č. 2008/09441-vys-07/9441/12 súd konštatuje, že bolo vydané súpisné číslo pre stavbu postavenú v Meste C. I. na ulici časť O., obytný dom – „Šesťbytovka“ v k. ú. C.. Chlmec postavený na špecifikovaných parcelách, medzi ktorými sa nachádza aj nehnuteľnosť, na ktorej je postavená „Šesťbytovka“, v ktorej sa nachádza byt č. 6, ktorý je predmetom sporu, vlastníkom stavby bol R. R. v konkurze, IČO: 31 710 557 Kráľovský Chlmec.

32. Z oznámenia o súpisnom čísle o zmene súpisného čísla zo dňa 13.05.2008 vydaného Mestom C. I. vyplýva, že pre stavbu postavenú v Meste Kráľovský Chlmec na ulici časť Fejséš, č.s. sa opravuje z 2298 na 1087, orientačné číslo 24, stavba sa nachádza v k. ú. C.. Chlmec, na parc. č. 15120/1, ide o obytný dom, vlastníkom stavby je Agrospol a.s. v konkurze Kráľovský Chlmec, budova postavená pred 01.08.1976.

33. Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi Agrospol a.s. Kráľ. Chlmec a KASIMON s.r.o. Trenčín zo dňa 09.03.2016 súd konštatuje, že došlo k predaju nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. C.. I. špecifikovaných v zmluve za kúpnu cenu 5.000,- Eur kupujúcemu, vklad v katastri nehnuteľnosti povolený pod V 207/2016 dňa 07.04.2016.

34. Z kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi KASIMON s.r.o. Trenčín a kupujúcim Patriot Group s.r.o. Trenčín zo dňa 10.11.2017 súd konštatuje, že na základe tejto zmluvy predávajúci previedol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k. ú. C. I. na kupujúceho. Vklad v katastri nehnuteľnosti bol povolený Okresným úradom Trebišov, odborom katastrálnym pod V 1240/2017 dňa 11.12.2017.

35. Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi Patriot Group s.r.o. Trenčín a KASIMON s.r.o. Trenčín zo dňa 11.01.2018 vyplýva, že došlo k prevodu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. C.. Chlmec z predávajúceho na kupujúceho za kúpnu cenu 500,- Eur, vklad v katastri nehnuteľnosti povolený pod V 45/2018 dňa 19.02.2018.

36. Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi KASIMON s.r.o. Trenčín a A. B. A. dňa 27.3.2019 vyplýva, že došlo k predaju nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. C. I. za kúpnu cenu 18.000 €, vklad v katastri nehnuteľností povolený pod V 371/2019 dňa 18.4.2019.

37. Žalobkyňa v konaní o vzájomnej žalobe predložila ako dôkaz Kúpnu zmluvu o predaji konkurznej podstaty medzi správnom konkurznej podstaty úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec A. H. C. a kupujúcou R. S. zo dňa 12.10.2005, ktorou zmluvou chcela preukázať, že sa kúpne zmluvy, na základe ktorých sa predával majetok úpadcu, uzatvárali aj po termíne uvedenom v Opatrení Krajského súdu v Košiciach zo dňa 18.05.1999 v konaní 2K/364/98, teda že kúpne ceny sa mohli zaplatiť aj v neskoršom termíne. Zároveň predložila návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k tejto kúpnej zmluve, ktorou preukazuje, že návrh bol podaný správcom konkurznej podstaty a nie kupujúcou.

38. Z oznámenia A. H. C., bývalého správcu konkurznej podstaty úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec zo dňa 26.09.2022 vyplýva, že archívne dokumenty z konkurzného konania úpadcu sú po zrušení konkurzu uskladnené v spoločnosti APOS s.r.o. C. XXX.

39. Z oznámenia APOS, s.r.o. Kľušov zo dňa 16.2.2023 (čl. 380) súd konštatuje, že archívne doklady a dokumenty úpadcu Agrospol, a.s. Kráľovský Chlmec archivovali od r. 1999. Uskladňovali ich v zákonných lehotách podľa druhu 5,10,20 rokov. Vzhľadom k tomu, že tieto lehoty uloženia boli naplnené, t.č. sa u nich nenachádzajú.

40. Na opakovanú výzvu súdu Okresný úrad Trebišov, odbor katastrálny dňa 03.12.2022 oznámil, že sa v minulosti nevedlo konanie ohľadom vkladu vlastníckeho práva k bytu č. 6, ktorý je predmetom konania na základe kúpnej zmluvy medzi správcom konkurznej podstaty úpadcu Agrospol a.s. zastúpeného A. H. C. a B. F. alebo jeho manželky E. F..

41. Z pripojeného spisu Okresného súdu Trebišov, sp. zn. 10C/25/2017 (oboznámený na pojednávaní dňa 21.7.2021, odpojený dňa 16.9.2021) súd zistil, že sa vedie konania o vypratanie nehnuteľnosti medzi žalobcom a J. F. a spol. Predmetom vypratania je byt č. 6, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. C. I.. Vo veci nebolo doposiaľ rozhodnuté, posledné pojednávanie dňa 16.6.2021 bolo odročené za účelom prešetrenia zdravotného stavu právneho zástupcu žalovaného, ktorý sa pojednávaní nezúčastňoval a substitúciu zabezpečiť nemohol.

42. Predmetom konania bola žaloba o zaplatenie 1.930,- Eur s prísl. z titulu bezdôvodného obohatenia a vzájomná žaloba, ktorou sa (žalovaná v 1. rade) žalobkyňa domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t.j. bytu vo vzťahu ku ktorému žalobca tvrdí, že ho užívala spolu so synom bez právneho dôvodu, protiprávne preto ako vlastník žiada vydať bezdôvodné obohatenie, a to do výšky

obvyklého nájomného za porovnateľnú nehnuteľnosť, v rovnakom čase a mieste. V tejto špecifickej procesnej situácii musel súd v prvom rade skúmať dôvodnosť vzájomnej žaloby, pretože od výsledku tohto konania sa odvíjala aktívna legitimácia žalobcu v konaní o zaplatenie 1.930,- Eur s prísl. Ak by sa totiž preukázalo, že žalobkyňa v konaní o vzájomnej žalobe splnila zákonné predpoklady vydržania a nadobudla vlastnícke právo k bytu skôr ako túto nehnuteľnosť od úpadcu odkúpil právny predchodca žalobcu, musel by súd skonštatovať, že v konaní o zaplatenie 1.930,- Eur s prísl. žalobca nie je aktívne legitimovaný a jeho žalobu zamietnuť.

Napriek tomu, že v konaní o zaplatenie 1.930,- Eur s prísl. došlo k späťvzatiu žaloby vo vzťahu k žalovanej v 1. rade, ktorá so späťvzatím žaloby súhlasila ale si uplatnila vzájomnou žalobou nárok z titulu určenia vlastníckeho práva, súd o týchto dvoch nárokoch konal súčasne, lebo z dôvodu hospodárnosti a rýchlosti konania považoval za správne zvoliť takýto procesný postup. Súd sa nestotožnil s názorom žalobcu, aby konanie o zaplatenie 1.930,- Eur s prísl. prerušil do právoplatného konania o vzájomnej žalobe, ktorú mal súd vylúčiť na samostatné konanie. Z dôvodov vyššie uvedených sa súd preto argumentačne vysporiada najprv so vzájomnou žalobou žalobkyne (žalovanej v 1. rade v konaní o zaplatenie 1.930,- Eur s prísl.), lebo od výsledku konania o jej vzájomnej žalobe závisí výsledok konania o žalobe žalobcu A. A. B..

43. Po prevedení dokazovania súd právne uzatvára:

44. Podľa článku 20, ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

45. Podľa § 123 z.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) vlastníč je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

46. Podľa § 129 ods. 1 OZ držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba.

47. Podľa § 130 ods. 1 OZ ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

48. Podľa § 132 ods. 1 OZ vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

49. Podľa § 134 ods. 1 OZ oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutel'nosť, a po dobu 10 rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

50. Podľa § 137 písm. c) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodol najmä o 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.

51. Podľa § 451 ods.1, 2 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

52. V konaní o vzájomnej žalobe sa musel súd v prvom rade vysporiadať s otázkou existencie naliehavého právneho záujmu žalobkyne na takomto určení, a to nielen preto, že žalovaný v konaní o vzájomnej žalobe tvrdil, že na takomto určení naliehavý právny záujem nemá. Vyriešiť otázku existencie naliehavého právneho záujmu bolo potrebné z dôvodu hospodárnosti konania skôr, než súd začal konať vo veci samej. Súd zdôrazňuje, že žalobkyňa E. F. o sebe tvrdí, že je vlastníčkou bytu č. 6 zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. C. I. ale v KN je tento byt zapísaný do vlastníctva žalovaného A. A. B.. Vzhľadom k tomu, že v KN za vlastníka tejto nehnuteľnosti je zapísaný niekto iný a žalobkyňa sa za vlastníka požaduje, má naliehavý právny záujem na tom, aby o jej vzájomnej žalobe súd konal a rozhodol, aby fakticky stav sa zosúladiť s právnym stavom. Naliehavosť je potrebné chápať tak, že

právny záujem žalobkyne má dostatočnú intenzitu čo sa prejaví v tom, že určovací výrok rozsudku bude mať pre ňu podstatný význam a bude užitočný. Na druhej strane naliehavosť nebude daná, ak žalobca by mal k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva. Súd konštatuje, že inak ako určovacou žalobou nie je možné dosiahnuť ochranu je ohrozeného a porušeného práva lebo iba určovací výrok súdu môže byť podkladom pre KN na vykonanie zmeny vlastníckych pomerov na liste vlastníctva, teda naliehavosť právneho záujmu na takomto určení je evidentná.

Súd vychádzal zo skutočností, ktoré vyšli v konaní o vzájomnej žalobe najavo a z dôkazov, na základe ktorých dospel k záveru, že vzájomnej žalobe je potrebné vyhovieť. Vychádzal z tvrdení strán sporu, vypočutého svedka A. H. C. a z listinných dôkazov, po vyhodnotení ktorých dôkazov dospel k záveru, že žalobkyňa E. F. splnila všetky zákonné predpoklady k tomu, aby bolo možné skonštatovať, že nadobudla vlastnícke právo k predmetnému bytu č. 6 v „Šešť bytovke“ - obytnom dome, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. C. I. do svojho výlučného vlastníctva, a to titulom vydržania.

V konaní bolo nesporne zistené, že žalobkyňa E. F. v minulosti ešte s nebohým manželom B. F. užívali predmetný byt, ktorý im bol pridelený do nájmu bývalým zamestnávateľom jej nebohého manžela Štátnymi majetkami š.p. Kráľovský Chlmec, ktorý sa následne pretransformoval na Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec a ktorý subjekt vstúpil do konkurzu a správca konkurznej podstaty Ing. Štefan Kiss na základe Opatrenia Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2K/364/98 z 02.11.1999 mal súhlas uzatvoriť s nájomcami kúpne zmluvy do 15.12.1999 s tým, že kúpna cena musela byť k tomuto dňu zaplatená. V konaní však bolo nesporne preukázané, že proces speňazenia majetku nebol jednoduchý a prebiehal v niekoľkých kolách, pretože bol komplikovaný a v mnohých prípadoch aj neúspešný. Súd zistil, že na základe Opravného opatrenia Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2K/364/98 z 12.11.2002 bol udelený správcom konkurznej podstaty súhlas s predajom bytu aj pre B. F. s tým, že kúpna cena musí byť dovtedy uhradená. Žalobkyňa v konaní nepreukázala, že kúpnu zmluvu so správcom uzatvorila. Svedok A. H. C. potvrdil, že pokiaľ záujemca o kúpu nehnuteľnosti kúpnu cenu v celosti uhradil, bola s ním uzatvorená kúpna zmluva a v niektorých prípadoch si kupujúci podával návrh na vklad do KN sám. Obyčajne však tento proces prevodu vlastníckeho práva riešil on sám. Potvrdil však v prípade bytu č. 6 sa kúpna zmluva uzatvorila a návrh na vklad do KN podával on sám. Svedok potvrdil aj skutočnosti uvádzané žalobkyňou, teda že boli od nej prijaté v dvoch splátkach peniaze titulom kúpnej ceny bytu, pretože iný dôvod na plnenie v takejto výške neexistoval. Nájomcovia totiž ostávali v týchto bytoch bývať na základe pôvodných nájomných zmlúv bez toho, aby od nich správca konkurznej podstaty požadoval nájomné. Platili iba SIPO poplatky. Tým sa vlastne preukázalo tvrdenie žalobkyne, že nájomné neplatila, považovala sa za vlastníčku, pretože byt odkúpila a kúpnu cenu v dvoch splátkach uhradila.

Bez pochyb bolo preukázané aj to, že proces predaja všetkých bytov nebol zavŕšený do termínu, ktorý vyplýval z Opravného opatrenia Krajského súdu v Košiciach zo dňa 12.11.2002, a to z toho dôvodu, že išlo o nízkoopríjmové osoby, resp. osoby insolventné, ktoré nedisponovali finančnými prostriedkami, resp. kúpnu cenu uhradili v splátkach a za dlhšie obdobie, čím sa proces speňazenia majetku nielen skomplikoval ale aj predlžil.

Žalobkyňa v konaní listinnými dôkazmi preukázala, že aj iná nehnuteľnosť bola správcom konkurznej podstaty odpredaná nájomcovi až v r. 2005, a to predložením kúpnej zmluvy ako aj návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva k bytu, ktorý podával správca konkurznej podstaty z čoho súd usúdil, že bolo zaužívanou praxou, aby tento proces završoval predávajúci tak ako to tvrdila žalobkyňa. Žalobkyňa v konaní nevedela predložiť písomnú kúpnu zmluvu ohľadom bytu č. 6 napriek tomu, že aj vypočutý svedok A. C. potvrdil, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo. Súd vlastným šetrením na Okresnom úrade Trebišov, katastrálnom odbore zistil, že sa na tomto orgáne nikdy v minulosti nevedelo konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva k bytu č. 6 medzi správcou konkurznej podstaty úpadcu A. H. C. a E. F., resp. E. F. a jej nebohým manželom B. F.. Je teda potrebné konštatovať, že k nadobudnutiu vlastníckeho práva titulom kúpnej zmluvy, ktorá v konaní predložená nebola, o ktorej existencii možno mať pochybnosti, nemohlo dôjsť. V tejto súvislosti súd poukazuje na ust. § 47 ods. 2 OZ, podľa ktorého ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva do KN platí, že účastníci zmluvy od zmluvy odstúpili. Z toho teda vyplýva, že ak by aj existovala písomná kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu č. 6 ale do 3 rokov by ani jedna zmluvná strana nepodala návrh na vklad vlastníckeho práva do KN, platí, že od nej odstúpili. V konaní sa nepodarilo zistiť kto podával, resp. mal podať návrh na vklad do KN, ale pokiaľ správny orgán existenciu takého konania v minulosti poprel je viac než pravdepodobné, že návrh na vklad podaný nebol.

Na druhej strane musel súd skúmať, či zaplatenie kúpnej ceny bytu v 2 splátkach, čo bolo v konaní preukázané, mohlo mať za následok to, že sa považovala za oprávneného držiteľa predmetnej

nehnutelnosti, ktorú dlhodobo, nerušene, dobromyseľne užívala po dobu 10 rokov a po uplynutí vydržacej lehoty sa stala vlastníčkou veci vydržaním.

Podľa § 134 OZ súd skúmal, či boli splnené zákonné predpoklady k tomu, aby E. F. mohla nadobudnúť vlastnícke právo k bytu č. 6 vydržaním priamo zo zákona, teda či jej držba bola oprávnená, či trvala minimálne 10 rokov. Na vydržanie súd prihliada ex offa aj keď sa toho oprávnený nedovoľáva (na rozdiel od premlčania).

Súd konštatuje, že byt je spôsobilým predmetom vydržania, ohľadom neho možno nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním. Súd ďalej skúmal nepretržitosť držby teda to, že či držba bola oprávnená po celú 10-ročnú vydržaciú lehotu. Vychádzal z ustanovenia § 130 ods. 1 OZ, na základe ktorého oprávnený držiteľ je ten, kto so zreteľom na všetky okolnosti je dobromyseľný v tom, že mu vec alebo právo patrí a pri pochybnostiach sa má za to, že držba je oprávnená. Pri preukazovaní oprávnenosti držby stačí ak sa preukáže okolnosti, ktoré svedčia o poctivosti nadobudnutia (v tom je rozdiel medzi ochranou vlastníctva a ochranou držby). V danom prípade súd považuje za preukázané okolnosti svedčiace o poctivosti nadobudnutia vlastníckeho práva E. F. k bytu zaplatením jej kúpnej ceny v dvoch splátkach (3.000,- Sk a 17.000,- Sk).

Predpokladom vydržania je skutočnosť, že držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec alebo právo patrí. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobromyseľnosť držiteľa musí byť posudzovaná aj z objektívneho hľadiska, t.j. či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na každom subjekte požadovať, mal alebo mohol mať pochybnosti, že užíva nehnuteľnosti, ktorých vlastníctvo nenadobudol. Oprávnená držba sa nemusí nevyhnutne opierať o existujúci právny dôvod, stačí ak tu bol i domnelý právny dôvod (titulus putativus), teda ide o to, aby držiteľ bol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu taký právny titul svedčí (rozhodnutie NS SR sp. zn. 4cdp/287/2006). Pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ objektívne mohol byť presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie (Nález ÚS SR sp. zn. II.ÚS 484/2015 z 14.11.2018). Rovnakému záveru vyplýva aj z rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Cdo/210/2019 zo dňa 21.08.2021.

53. Súd dospel k záveru, že E. F. bola dobromyseľná a jej držba bola oprávnená čo preukazuje nielen to, že zaplatila kúpnu cenu predmetnej nehnuteľnosti ale aj to, že predávajúci jej sám vystavil potvrdenie dňa 24.9.2008, ktorým potvrdil, že byt odkúpila s tým, že t.č. sa rieši list vlastníctva. Súd preto dospel k záveru, že z týchto dôvodov mohla byť žalobkyňa objektívne presvedčená o tom, že užíva nehnuteľnosť oprávnená a jej dobromyseľnosť bola evidentná.

54. V danom prípade bolo rozhodujúce to, že držiteľka, teda E. F. za držanú vec zaplatila dohodnutú kúpnu cenu, čo potvrdil úpadca potvrdením zo dňa 24.09.2008 ako aj svedok A. H. C. a preukazujú to aj potvrdenia o prijatí sumy 3000 Sk a 17.000 Sk, ktoré súd považuje za splátky kúpnej ceny bytu napriek tomu, že z nich táto skutočnosť jednoznačne nevyplýva ale pri zohľadnení potvrdenia zo dňa 24.9.2008 nemožno pochybovať o tom či tieto peniaze boli vyplatené z titulu kúpnej ceny bytu.

55. Súd dospel k záveru, že bola splnená aj 10-ročná vydržacia lehota, teda že počas celej 10-ročnej vydržacej lehoty mala E. F. byt v oprávnenej držbe a bola dobromyseľná počas celej 10-ročnej vydržacej lehoty. Začiatok plynutia vydržacej lehoty možno stotožniť s dňom uhradenia poslednej splátky, ktorá bola zaplatená 03.01.2006, teda k 03.01.2016 boli splnené predpoklady nadobudnutia vlastníckeho práva u E. F. k predmetnej nehnuteľnosti, a teda k tomuto dňu sa stala jej vlastníčkou ex lege.

56. Zákon nevyžaduje, aby oprávnený držiteľ v byte po celú dobu plynutia vydržacej lehoty nepretržite býval, resp. aby s vecou nenakladal, preto ak žalobkyňa istý čas v byte nebývala a prenechala ho synovi na užívanie, nedošlo tým k prerušeniu plynutia vydržacej lehoty, ktorá k 03.01.2016 uplynula.

57. Z dôvodov vyššie uvedených ak právny predchodca žalobcu, spoločnosť KASIMON s.r.o. Trenčín (ktorej konateľom bol žalovaný A. B. A.) kúpila byt č. 6 od úpadcu Agrospol a.s. Kráľovský Chlmec na základe kúpnej zmluvy zo dňa 09.03.2016, ku ktorej bol vklad v KN povolený pod V 207/2016 dňa 07.04.2016 platí, že predávajúci v tom čase už nebol vlastníkom tejto nehnuteľnosti, a tak ju nemohol

platne previesť na kupujúceho. Na tomto závere nemení nič ani skutočnosť, že predávajúci bol v tom čase zapísaný na LV ako vlastník bytu. Pred kúpou tohto bytu však mal byť obozretný, mal preveriť skutočný užívaci/ vlastnícky vzťah k tejto nehnuteľnosti a zistiť či neexistuje dôvod, ktorý mu bráni v kúpe bytu, čo neurobil. Kasimon, s.r.o. Trenčín byt kupoval v čase, keď už bol vo vlastníctve E. F., preto nemohlo dôjsť k platnému nadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu č. 6 spoločnosťou KASIMON s.r.o. Trenčín a svoje vlastnícke právo neskôr nemohol platne previesť na Patriot Group s.r.o. Trenčín a tento subjekt následne opäť na Kasion, s.r.o. Trenčín ako ani následný prevod na žalovaného nebol platný. Pokiaľ k takýmto prevodom došlo, ide v časti bytu č. 6 o neplatné právne úkony podľa § 39 OZ, na základe ktorých žalovaný nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k bytu č. 6. Pokiaľ je na LV č. XXXX, k. ú. C. I. jeho vlastnícke právo deklarované titulom kúpnej zmluvy V 371/2019, ide o zápis, ktorý sa nezhoduje so skutočnosťou a platí iba do momentu, kým sa nepreukáže opak. Pre úplnosť súd udáva, že všetky subjekty, ktoré v minulosti byt č. 6 kúpili/ predali boli personálne prepojené so žalovaným A. B. A., ktorý bol ich konateľom, teda tieto transakcie sa realizovali s jeho plným vedomím preto s veľkou pravdepodobnosťou predmet kúpy pred jeho nadobudnutím nepoznal, nezisťoval na mieste samom čo v skutočnosti kupuje, nepreveril užívaci stav čo žalovaný v konaní aj potvrdil (neklopal na vchodové dvere a nezisťoval kto tam býva/nebýva), t.j. nekonal s náležitou opatnosťou, pozornosťou ale sa spoliehal iba na zápis v KN. Muselo mu byť zrejmé, že kupuje nehnuteľnosti, ktoré v konkurze správca úpadcu nepredal lebo existoval dôvod, ktorý mu v tom bránil. O to viac mal byť opatrný a mohol predísť situácii, ktorá je predmetom sporu. Žalovaný vedel od p. M., že žalobkyňa disponuje pokladničnými dokladmi o zaplatení sumy 20.000,-Sk napriek tomu tejto informácii nevenoval náležitú pozornosť čo pri výpovedi pred súdom potvrdil, nepreveroval to.

58. V konaní o vzájomnej žalobe bolo preukázané, že vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti titulom vydržania nadobudla žalobkyňa E. F. ex lege už ku dňu 03.01.2016, kedy uplynula 10-ročná vydržacia lehota, preto nebolo možné tú istú nehnuteľnosť platne odpredať pre KASIMON s.r.o. Trenčín a následne pre ďalšie subjekty a pokiaľ k tomu došlo, išlo o prevody neplatné.

59. Žalobkyňa tvrdila, že v držbe nebola nikým rušená, teda byt dobromyseľne, nerušene užívala počas celej 10 r. vydržacej lehote. Opak v konaní preukázaný nebol preto súd konštatuje, že jej držba bola aj nerušená.

60. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozhodnutie Veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VObd0 2/2020 zo dňa 27.04.2021, v ktorom bol vyslovený právny názor, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľnosti ako vlastník nehnuteľnosti. Dobrá viera nadobúdateľa, že hnuťnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka, s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa, neumožňuje. Súd v tomto rozhodnutí konštatuje, že ustanovenie § 70 ods. 1 z. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnosti (katastrálny zákon), ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výkladu, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastník.

61. Vychádzajúc z vyššie uvedeného, vyhodnotiac všetky dôkazy, súd dospel k záveru, že pokiaľ žalobkyňa byt užívala od jeho pridelenia pôvodným prenajímateľom (ŠM, š.p. Kráľovský Chlmec) až do momentu zaplatenia kúpnej ceny bytu správcovi konkurznej podstaty, užívala ho ako oprávnený nájomca na základe existujúceho právneho dôvodu, ktorým bola platne uzatvorená nájomná zmluva, teda v byte sa zdržiavala v súlade s nájomnou zmluvou, užívala ho na základe tohto právneho dôvodu. Po vyplatení kúpnej ceny sa stala dobromyseľnou a oprávnenou držiteľkou a dôvodne očakávala, že nadobudne vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti, pretože celý proces speňaženia nehnuteľnosti a prevodu vlastníckeho práva bol v réžii správcu konkurznej podstaty, teda predávajúceho, ktorý to v konaní potvrdil.

Súd nemal pochybnosti o tom, že suma 20.000,- Sk, zaplatená v dvoch splátkach (3.000,- Sk a 17.000,- Sk) predstavovala kúpnu cenu bytu, a to nielen preto, že súčet týchto dvoch súm predstavuje skutočnú

kúpnu cenu, za ktorú mali ponúknutú nehnuteľnosť na predaj správcovi konkurznej podstaty ale aj preto, že to potvrdil svedok A. C. a vyplýva to z potvrdenia vystaveného úpadcom dňa 24.09.2008. Žalobkyňa preto mohla byť presvedčená o tom, že býva v nehnuteľnosti, za ktorú kúpnu cenu zaplatila a bola dobromyseľná v tom, že to vlastnícke právo sa aj právne prevedie povolením vkladu vlastníckeho práva v KN a deklaruje vystavením listu vlastníctva.

62. Súd skúmal všetky skutočnosti aj v širších súvislostiach. Zistil, že predmetný byt č. 6 sa nachádza v obytnom dome „Šesť bytovka“, v ktorej sa časť bytov predala do výlučného vlastníctva a niektoré byty nájomcovia neodkúpili. Obyčajne išlo o osoby nízkopríjmové, v mnohých prípadoch neschopné z dôvodu finančnej núdze zaplatiť kúpnu cenu nehnuteľnosti. Išlo o osoby, ktoré boli odkázané na pomoc a súčinnosť správcu lebo laicky si s tým samy poradiť nedokázali. Neboli zbehlí, neboli právne znalí, legitímne očakávali, že sa tieto úradné záležitosti vybaví za súčinnosti príslušných orgánov a inštitúcií na to zriadených. Samotná žalobkyňa v konaní prehlásila, že sa niekoľkokrát informovala ohľadom listu vlastníctva na odbore katastrálnom Okresného úradu Trebišov, kde bola uisťovaná, že ide o zdĺhavý proces, že je to v štádiu riešenia ale ani raz nedostala informáciu, z ktorej by vyplynulo, že návrh na vklad v KN správcovi podaný nebol. Možno teda dospieť k záveru, že tieto skutočnosti v súhrne v nej vyvolali dôvodné presvedčenie o tom, že užíva vlastnú nehnuteľnosť a bola dobromyseľná, že tento proces zavŕšenia prevodu vlastníckeho práva sa v dohľadnom čase vyrieši.

Súd v konaní nezistil u žalobkyne žiadne signály zneužitia inštitútu vydržania, napr. predloženie nedôveryhodného dokumentu alebo klamlivé svedecké výpovede. Súd vychádzal z ústavne konformného výkladu dobromyseľnosti držby v zmysle Ústavného nálezu II.ÚS 484/2015 a konštatoval, že žalobkyňa mohla byť objektívne presvedčená o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudla. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nespĺnila zákonné podmienky (nepredložila platne uzatvorenú písomnú kúpnu zmluvu, nemá rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva). Za poctivý spôsob nadobudnutia nehnuteľnosti súd považoval zaplatenie kúpnej ceny teda taký spôsob, ktorý je v súlade s dobrými mravmi.

63. Vzhľadom k tomu, že súd vzájomnej žalobe vyhovej v celom rozsahu, žalobu žalobcu o zaplatenie sumy 1.930,- Eur s prísl. zamietol, lebo musel konštatovať, že žalobca nebol aktívne legitimovaný na jej podanie.

64. V tejto súvislosti súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu SR z 22.11.2011, sp. zn. III. ÚS 517/2011, v ktorom sa konštatuje, že : „vecnou legitímáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jeden účastník občianskeho súdneho konania (navrhovateľ) je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (je aktívne vecne legitimovaný) a účastník na opačnej procesnej strane (odporca) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (je pasívne vecne legitimovaný).“

65. K otázke vecnej legitímácie sa vyjadril aj Najvyšší súd SR v rozsudku sp. zn. 3 Cdo 192/2004 kde konštatuje, že : „na to, aby sa niekto stal účastníkom konania, netreba, aby bol účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, o ktorý v konaní ide stačí, ak podá žalobu (v takom prípade sa stáva žalobcom) alebo aby bola proti nemu podaná žaloba (v takom prípade sa stáva žalovaným). Či však bude žalobca v spore úspešný, závisí od toho, či je účastníkom hmotno-právneho vzťahu, z ktorého vyvodzuje žalobou uplatnený nárok. Pre označenie stavu vyplývajúceho z hmotného práva, kedy je jeden účastník subjektom práva a účastník na opačnej procesnej strane subjektom povinnosti, ktoré sú predmetom konania, sa v občianskom procesnom práve používa pojem vecná legitímácia. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotno-právneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotno-právneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom toho hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide o nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide naopak vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotno-právnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom hmotno-právnej povinnosti, o ktorú v konaní ide.“

66. Súd konštatuje, že žalobca v konaní o zapl. 1930 € s prísl. nie je nositeľom toho hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide lebo jeho nárok vychádza z vlastníckeho práva k bytu č. 6., ktoré mu nesvedčí lebo súd určil, že vlastníkom bytu je E. F., ktorá vlastnícke právo získala skôr ako žalobca, preto právny dôvod na základe, ktorého odvodzuje právo z titulu bezdôvodného obohatenia, neexistuje. Okrem toho žalovaný v 2. byt užíval so súhlasom svojej matky, ktorá vlastnícke právo k bytu nadobudla

titulom vydržania už k 03.01.2016, teda ak v rozhodnom období september 2019 až september 2020 v tomto byte býval jej syn so súhlasom matky, na jeho strane nevzniklo bezdôvodné, ktoré musí žalobcovi vydať. Žalobu žalobcu preto súd ako nedôvodnú zamietol.

67. Žalobca vzal počas konania žalobu voči žalovanej v 1. rade späť, ktorá so späťvzatím žaloby súhlasila. Podľa § 144, § 145 ods. 2 CSP súd konanie voči nej zastavil.

68. O trovách konania rozhodol súd v závislosti od úspechu žalobcu v konaní o zaplatenie žalovanej sumy, resp. v konaní o vzájomnej žalobe. Žalobkyňa v konaní o vzájomnej žalobe mala plný úspech, preto jej súd voči žalovanému podľa § 255 ods. 1 CSP priznal plnú náhradu trov konania. O výške trov konania v konaní o vzájomnej žalobe bude rozhodnuté podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným rozhodnutím, ktoré vydá súdny úradník po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

69. V konaní o zaplatenie žalovanej sumy 1.930,- Eur s prísl. bol úspešný žalovaný v 2. rade preto mu súd voči žalobcovi podľa § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške aj týchto trov bude rozhodnuté podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným rozhodnutím, ktoré vydá súdny úradník.

70. Vo vzťahu k žalovanej v 1. rade došlo k zastaveniu konania. Žalobca späťvzatím žaloby voči nej procesne zavinil, že sa konanie muselo zastaviť, musí teda znášať trovy konania, a tak žalovanej v 1. rade voči žalobcovi súd priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

71. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

72. Súd v priebehu konania nezistil, že by existovali dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by podľa § 257 CSP nemal žalovanej v 1. rade priznať náhradu trov konania.

73. Aplikácia § 257 CSP prichádza do úvahy v prípadoch, keď sú naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania, avšak súd dospeje k záveru, že sú aj dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré náhradu trov celkom alebo sčasti neprizná. Musí však ísť o celkom výnimočný prípad, ktorý musí byť v rozhodnutí odôvodnený. Výnimočnosť môže spočívať v okolnostiach danej veci, ale aj v okolnostiach na strane účastníkov konania.

74. Pri posudzovaní okolností hodných osobitného zreteľa treba prihliadať na osobné, majetkové, zárobkové a iné pomery všetkých účastníkov konania, a tiež na okolnosti, ktoré viedli strany k uplatneniu práva na súde a ich postoj v konaní. Nepriznanie náhrady trov konania musí zodpovedať zvláštnym okolnostiam konkrétneho prípadu a jedným z rozhodujúcich hľadísk je aj to, aby sa takéto rozhodnutie nejavilo ako neprimeraná tvrdosť voči účastníkovi a aby neodporovalo dobrým mravom.

75. V sporovom konaní sa povinnosť nahradiť trovy konania spravuje predovšetkým zásadou úspechu vo veci. Len výnimočne nemusí súd úspešnému účastníkovi priznať náhradu trov konania. Zo slovného znenia uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že ide o ustanovenie výnimočné, ktoré má súdu umožniť, aby pri rozhodovaní o náhrade trov konania mohol prihliadnuť k zvláštnostiam jednotlivých konkrétnych prípadov a má slúžiť k odstráneniu neprimeranej tvrdosti.

76. Úvaha súdu, že ide o výnimočný prípad a či sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, musí vychádzať z posúdenia všetkých okolností konkrétnej veci. § 257 CSP, preto nemožno vykladať tak, že možno kedykoľvek bez ohľadu na základné zásady rozhodovania o náhrade trov konania nepriznať náhradu trov úspešnému účastníkovi konania; vždy musí ísť o celkom výnimočný prípad.

77. Pri skúmaní existencie podmienok hodných osobitného zreteľa je potrebné prihliadať v prvom rade k majetkovým, sociálnym, osobným a ďalším pomerom všetkých účastníkov konania a je potrebné vziať do úvahy nielen pomery toho, kto by mal trovy konania zaplatiť, ale je nutné zohľadniť aj dopad takéhoto rozhodnutia najmä na majetkové pomery oprávneného účastníka.

78. Významnými z hľadiska aplikácie § 257 CSP sú tiež okolnosti, ktoré viedli k uplatneniu nároku (práva) na súde, postoj účastníkov v priebehu konania a pod.

79. V rozhodnutí o nepriznaní trov konania z dôvodu použitia § 257 CSP musí byť jednoznačne konkretizované, v čom ide o výnimočný prípad a aké boli dané dôvody hodné osobitného zreteľa z hľadiska použitia citovaného ustanovenia (R 82/2006, rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 M Cdo 5/2006).

80. Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vo všeobecnosti možno konštatovať, že ak súd pristúpi k aplikácii § 257 CSP, vždy musí ísť o celkom výnimočný prípad, ktorý musí byť v rozhodnutí aj náležite odôvodnený (nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 248/2010 z 21.10.2010, nález Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 638/2016 z 21.2.2017), v opačnom prípade by tým došlo k závažnému zásahu do základných pravidiel rozhodovania o náhrade trov konania kedy platí zásada úspechu v konaní.

81. V danom prípade súd nevyužil tzv. moderačné absolučné právo. V prejednávanej veci neexistujú zvláštne okolnosti hodné osobitného zreteľa, na ktoré je potrebné pri stanovení povinnosti nahradiť trovy konania výnimočne prihliadnuť.

82. Citované ustanovenie, preto nie je možné vykladať tak, že je naň možné prihliadnuť kedykoľvek bez zreteľa na základné zásady rozhodovania o trovách konania, (NS SR, sp. zn. 2 M Cdo 17/2009 z 28.01.2010). Obdobne Najvyšší súd SR v rámci svojej rozhodovacej činnosti konštatoval, že „§ 150 ods. 1 O.s.p. neslúži k zmiernovaniu majetkových rozdielov medzi účastníkmi konania, ale k riešeniu situácie, v ktorej je nespravodlivé, aby ten, kto dôvodne bránil svoje porušené alebo ohrozené práva alebo právom chránené záujmy, získal náhradu trov, ktoré pri tomto konaní dôvodne vynaložil. Rozhodnutie súdu, podľa ktorého ten, kto v konaní napokon uspel, znášal svoje náklady, sa preto bude javiť spravodlivým predovšetkým vzhľadom na existenciu okolností súvisiacich so stavom pred začatím sporu, so správaním sa účastníkov v priebehu sporu, s okolnosťami uplatnenia nároku a pod.“ (uznesenie NS SR, sp. zn. 6 M Cdo 5/2011 z 18.1.2012).

83. Podľa názoru súdu sa v prípade žalovanej v 1. rade súčasná existencia oboch vyššie špecifikovaných podmienok nepotvrdila. V konaní o zapl. 1930 € s prísl. bolo konanie voči žalovanej v 1. rade zastavené, teda nebolo možné rozhodovanie o nároku na náhradu trov konania posudzovať podľa úspechu strany sporu v konaní tak ako to vyplýva z § 255 ods. 1 CSP. V danom prípade prichádza do úvahy iba postup podľa § 256 ods. 1 CSP, podľa ktorého ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane. Žalobca procesne zavinil zastavenie konania, žalobu vzal späť po tom čo vyšlo najavo, že žalovaná v 1. rade v predmetnom byte v rozhodnom období nebývala, teda nemohla sa bezdôvodne obohatiť na úkor žalobcu. Žalobca pred podaním žaloby na súd mal možnosť overiť faktický stav na mieste samom ak tvrdil, že je vlastníkom bytu, považoval sa za vlastníka mal sa preto aj navonok tak správať a mať vedomosti o tom kto v predmete jeho vlastníckeho práva býva a na základe akého právneho dôvodu. Žalobca to však podcenil, žalobu podal bez toho, aby preveril či žalovaná v 1. rade v byte v rozhodnom období skutočne bývala, a tak späťvzatím žaloby len reagoval na skutočnosti, ktoré v konaní vyšli najavo, keď vzal žalobu voči nej späť súc si vedomí toho, že v opačnom prípade by mu ju súd zamietol. Za tejto situácie to nemôže byť dôvodom hodným osobitného zreteľa, na ktorý súd prihliada a žalovanej v 1. rade neprizná postupom podľa § 257 CSP nárok na náhradu trov konania. Súd nezistil výnimočnosť v danom prípade preto postup podľa § 256 ods. 1 CSP je na mieste.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Trebišov v 3 vyhotoveniach.

1. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 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). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363 ods. 1 CSP).

2. Odvolanie možno odôvodniť len tým, že (§ 365 ods. 1 CSP)

- 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.

Podľa § 365 ods. 2 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.

Podľa § 356 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.