

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 12C/70/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7812203786
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 01. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Edita Kušnírová
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2014:7812203786.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou JUDr. Editou Kušnírovou, v právnej veci žalobkyne U. Q., C.. XX. XX. XXXX, D. S. Q.Á., W. XXX, prechodne bytom U., I. XX, práv. zast. JUDr. Ľubomír Ivan, advokát, so sídlom Zvolen, Dukelských hrdinov 16, proti žalovaným, v 1. rade W. A., C.. XX. XX. XXXX, D. S. Q., W. XXX, práv. zast. JUDr. Milan Šmelko, advokát, so sídlom Vrútky, Komorova 17, v 2. rade Stavebnému bytovému družstvu Rožňava, so sídlom v Rožňave, Budovateľská 49, IČO: 31 686 966, práv. zast. JUDr. Erika Šimanová, advokátka, so sídlom Rožňava, Budovateľská 49, v konaní o určenie neplatnosti právnych úkonov s návrhom na vydanie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamieta.

Žalobkyňa je povinná nahradiť trovy konania žalovanému v 1. rade vo výške 273,55 Eur, v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku, na účet právneho zástupcu žalovaného v 1. rade.

Žalobkyňa je povinná nahradiť trovy konania žalovanému v 2. rade vo výške 405,97 Eur, v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku, na účet právnej zástupkyne žalovanej v 2. rade.

odôvodnenie:

Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala, aby súd určil, že zmluva o prevode vlastníctva bytu, uzatvorená medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol Správou katastra U. povolený v konaní pod sp. zn. A. a na základe ktorej sa žalovaný v 1. rade stal výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, resp. spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach vedených Správou katastra Rožňava, nachádzajúcich sa v k. ú. Q., Obci Q., okrese U., na LV č. XXXX, a to:

- a.) bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí vo vchode č. XX bytovky v Q., so súp. č. XXX (ďalej len byt). Bytovka je postavená na pozemku - parc. registra „C“ č. XXX/X,
 - b.) spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 312/10000-in, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytovky,
 - c.) spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 312/10000 - in, na pozemku - parc. registra „C“ č. XXX/X o výmere 380 m² - zastavané plochy a nádvorcia,
- je neplatná.

Okrem toho sa žalobkyňa domáhala vyslovenia neplatnosti Zmluvy o prevode členských práv a povinností k 4 - izbovému družstevnému bytu č. XX, nachádzajúcemu sa na 7. poschodí bytovky so súp. č. XXX, uzatvorenej medzi žalobkyňou ako prevodcom /doterajším členom/ a žalovaným v 1. rade ako nadobúdateľom /novým členom/ dňa 05. 08. 2008. V prípade vyslovenia neplatnosti, žiadala aby súd uložil povinnosť aj žalobkyňi vrátiť žalovanému v 1. rade sumu 8.630,42 Eur, a to titulom plnenia, ktoré od žalovaného od 1. rade získala k označenému bytu.

Žalobu odôvodnila tým, že ako prevodca označeného bytu uzatvorila so žalovaným v 1. rade, ako nadobúdateľom, dňa 05. 08. 2008 Zmluvu o prevode členských práv a povinností k uvedenému bytu. Na základe zmluvy previedla na žalovaného v 1. rade členské práva a povinnosti v Stavebnom bytovom družstve U., ktoré je v konaní žalovaným v 2. rade. Za prevod členských práv obdržala od žalovaného v 1. rade odplatu 260.000,- Sk /8.630,42 Eur/. Poukázala na to, že predmetnú zmluvu uzavrela v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a preto mala právo na odstúpenie od zmluvy. Ak sa podľa takej zmluvy už plnilo, poukázala na postup v zmysle ust. § 457. Tvrdila, že v čase uzavretia zmluvy bolo žalovanému v 1. rade zrejme, že zmluvu uzatvára z dôvodu, že nevyhnutne potrebovala peniaze. Z tohto dôvodu trvala na tom, že zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, pretože odplata za prevod práv a povinností nezodpovedala bežnej odplate v čase uzavretia zmluvy. Z týchto dôvodov odstúpila od zmluvy, pričom odstúpenie žalovanému v 1. rade bolo doručené 27. 12. 2010. V súčasnosti je žalovaný v 1. rade už výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, o čom svedčí LV č. XXXX k. ú. Q.. Do vlastníctva nadobudol žalovaný byt v roku 2010. O tejto skutočnosti sa žalobkyňa dozvedela až v čase pred podaním žaloby. Keďže podľa názoru žalobkyne, zmluva medzi ňou a žalovaným zanikla odstúpením ex tunc a keďže žalovaný v 1. rade nebol nikdy členom bytového družstva, nemohol ani platne nadobudnúť vlastnícke právo k bytu. Naliehavý právny záujem žalobkyňa preukazovala potrebou určenia vlastníctva k bytu a potrebou zosúladenia právneho so skutočným, tak aby nedošlo k ujme na jej právach a právach tretích osôb. Poukázala na to, že pokiaľ je žalovaný v 1. rade vlastníkom bytu, má právo domáhať žalobkyňa ako členka družstva prevodu bytu do svojho výlučného vlastníctva. Súčasne s podanou žalobou podala žalobkyňa návrh na vydanie predbežného opatrenia (ďalej len „PO“) s poukazom na to, že žalovaný v 1. rade mal snahu previesť vlastnícke právo na inú osobu, z toho dôvodu považovala nariadenie PO za naliehavé, s poukazom na okamžitú potrebu uloženia povinnosti žalovanému v 1. rade zdržať sa konania, ktorým by došlo k sťaženiu výkonu rozhodnutia. Žalobkyňa teda navrhla, aby súd zakázal žalovanému v 1. rade akokoľvek nakladať s predmetným nehnuteľným majetkom vedeným LV č. XXXX, tzn. previesť ho na inú osobu, zriadiť k nemu záložné práva, či vecné bremená, vložiť ho ako vklad do spoločnosti alebo družstva.

Uznesením č. k. 12C/70/2012 - 51 zo dňa 09. 07. 2012, súd zamietol návrh na nariadenie PO. Proti uzneseniu bolo podané v zákonnej lehote odvolanie.

Odvolací súd uznesením sp. zn. 1Co/227/2012 - 72 zo dňa 15. 10. 2012 zmenil uznesenie prvého stupňa a zakázal žalovanému v 1. rade akokoľvek nakladať s nehnuteľným majetkom a to:

- a/ bytom č. XX nachádzajúcim sa na X. poschodí vo vchode č. XX bytovky v Q. so súp. č. XXX, ktorý bytový dom je postavený na parcele registra „C“ č. XXX/X,
- b/ spoluvlastníckym podielom o veľkosti 312/10000 - in k celku spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
- c/ spoluvlastníckym podielom o veľkosti 312/10000 - in k celku pozemku - parcely reg. „C“ č. XXX/X o výmere 380 m² - zastavané plochy a nádvoria, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX Správy katastra Rožňava, kat. úz. Q., Obec Q., okres U. a to najmä tento nehnuteľný majetok previesť na inú osobu, vložiť ho ako vklad do spoločnosti alebo družstva, zriadiť k nemu záložné práva, či vecné bremená a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Žalobkyňa trvala na podanej žalobe. K okolnostiam uzavretia dohody o prevode členských práv uviedla, že sa dostala do nepriaznivej situácie, stratila zamestnanie a udržanie uvedeného bytu bolo nad jej možnosti. Už v roku 2007 mienila zrealizovať prevod členských práv a povinností, a preto kontaktovala známych a realitné kancelárie. Práve prostredníctvom jej známych, sa dostala do kontaktu s p. A., ktorý prejavil záujem o prevod členských práv, s tým že mienil zaplatiť sumu 550.000,- Sk do konca roka 2008. Do 17. 07. 2007 mal zložiť zábezpeku vo výške 180.000,- Sk, čo aj urobil. Peniaze zaplatil vkladom na účet, zvyšujúcu sumu vo výške 370.000,- Sk nezaplatil. Komunikácia so žalovaným v 1. rade bola obtiažna a žalobkyňa sa s ním podarilo skontaktovať až v júli 2008, kedy žiadala o doplatenia sumy 370.000,- Sk. Pokiaľ by bol túto sumu žalovaný v 1. rade zaplatil skôr, zmluva o prevode členských práv sa mohla uzavrieť do konca roka 2007. Žalovaný v 1. rade v júli 2008 oznámil, že doplatí len sumu 50.000,- Sk a zvyšujúcu časť nezaplatí. V prípade, že by nesúhlasila, trval na vrátení ním zaplatenej sumy. Žalobkyňa nemala k dispozícii tieto peniaze. Zapožičanie sumy 180.000,- Sk jej síce prisľúbila priateľka, avšak vzhľadom k tomu, že sa nedalo skontaktovať so žalovaným v 1. rade, k pôžičke nedošlo. Z týchto dôvodov súhlasila, že po zaplatení sumy 50.000,- Sk zmluvu podpíše a rozdiel by doplatil po podpísaní zmluvy. K odstúpeniu od zmluvy uviedla, že k odstúpeniu došlo v krátkom

čase po prepise členských práv a povinností dňa 28. 08. 2008, práve s poukazom na určité vážne nezrovnalosti. Odstúpenie nebolo možné doručiť žalovanému v 1. rade, pretože pracoval v Írsku. Z toho dôvodu odstúpenie od zmluvy o prevode členských práv a povinností sa zrealizovalo až v decembri 2010. Riešenie tejto bytovej otázky považovala za zásadné, pretože to riešilo nielen jej bytovú otázku, ale aj oboch jej synov. Uviedla, že byt nadobudla asi v roku 2005, kedy sa dohodla s SBD, že v prípade zaplataenia nedoplatku na byte vo výške 130.000,- Sk, bude vykonaný prevod členských práv a povinností na jej osobu. Zo svojich prostriedkov zaplatila 50.000,- Sk v hotovosti a zvyšujúcu sumu 80.000,- Sk zaplatil za ňu bývalý manžel.

Žalovaný v 1. rade navrhol žalobu zamietnuť. K okolnostiam uzavretia zmluvy o prevode členských práv a povinností uviedol, že sused ho upozornil na inzerát p. Q. o tom, že predáva byt za 200.000,- Sk. Telefonicky ju kontaktoval a dohodli sa na stretnutí. Pri tomto stretnutí už p. Q. uviedla vyššiu cenu 230.000,- Sk. Ďalšie zvýšenie ceny podmienila tým, že pokiaľ dá žalobkyňa urobiť plastové okná, žalovaný zaplatí celkovú sumu 250.000,- Sk. Aj keď mal žalovaný v 1. rade k dispozícii uvedenú sumu, hneď sumu nezaplatil, pretože p. Q. si chcela zariadiť iné bývanie. O tomto jednaní spísali aj predbežnú dohodu z dňa 17. Júla 2007. Práve v zmysle tejto predbežnej dohody zaplatil žalovaný v 1. rade zálohu 180.000,- Sk, priamo na účet žalobkyne, ktorý mala vedený v O. a okrem toho pri podpise tejto predbežnej dohody, zaplatil v hotovosti sumu 20.000,- Sk. Po tomto období žalobkyňa stále uvádzala, že nemá náhradné bývanie, takže sa celý prevod predlžoval, medzitým žalovaný odišiel pracovať do zahraničia a prichádzal domov dvakrát do roka, v lete a v zime. V lete 2008 ho telefonicky kontaktovala žalobkyňa, aby zaplatil jej 30.000,- Sk, ktoré súrne potrebovala. Túto sumu jej nezaplatil, pretože začal mať podozrenie, že ho chce oklamať, pretože zaplatil už sumu 200.000,- Sk, tzn. 90 % z ceny hodnoty prevodu členských práv a povinností a napriek tomu stále nemal možnosť nasťahovať sa do bytu. Túto situáciu bol nútený riešiť cez Mestskú políciu, bolo to riešené len v rámci priestupkového konania. V čase kedy žiadala žalobkyňa sumu 30.000,- Sk, nemal žalovaný v 1. rade vedomosť o tom, že na bytovom družstve dlhuje žalobkyňa za uvedený byt už 60.000,- Sk. Túto skutočnosť zistil až po príchode na Stavebné bytové družstvo v U.. Potvrdil, že určitú dobu po uzavretí predbežnej dohody, mu telefonicky žalobkyňa oznamovala, že si to rozmyslela a že peniaze vráti, s tým, aby sa nezrealizoval prevod členských práv. Peniaze však nevrátila a polročne menila názory na to, či sa má prevod zrealizovať, alebo nie. Do bytu sa dostal žalovaný v 1. rade v zime roku 2008, aj to prostredníctvom Mestskej polície. Byt bol v dezolátnom stave, v dvoch izbách bol gumolit, vo zvyšných miestnostiach betón, plastové okná boli vymenené len na dvoch oknách, ktoré však boli zabezpečené z bytového fondu. Žalovaný v 1. Rade následne vymenil zvyšné okná, bezpečnostné dvere, podlahy, urobil elektroinštalačné práce. Zrejme aj to bol dôvod, prečo žalobkyňa chcela byť späť, pretože predpokladala, že ho predá za vyššiu cenu. Keďže sa žalovaný v 1. rade zdržiaval pracovne v zahraničí, počas obdobia svojej neprítomnosti prenajal byt inej nájomkyni a neskôr svojej exmanželke a svojim deťom. Pripustil, že uvažoval o predaji tohto bytu, pretože si našiel prácu v U. a mal záujem o menší byt v U.. Napokon od uvedeného zámeru upustil, pretože sa nedohodol na podmienkach s realitnou kanceláriou. Zdôraznil, že pri podpise dohody o prevode členských práv musel zaplatiť na SBD U. sumu 60.860,50 Sk, na základe PPD (príjmového pokladničného dokladu) č. PP0810154, PP0810155 a č. PP 0810156 zo dňa 05. 08. 2008. Jednalo sa o sumu, ktorá vznikla v dôsledku nepravidelných úhrad žalobkyňou. Prevod práv k bytu bol podmienený zaplatením tohto nedoplatku. Týmto zaplatil žalobkyňa za byt sumu nad rámec pôvodnej dohody.

Žalovaný v 2. rade navrhol žalobu voči nemu zamietnuť, s poukazom na to, že žalobkyňa odstúpila neplatne od zmluvy o prevode členských práv a povinností. V tejto súvislosti poukazoval žalovaný v 2. rade na právnu úpravu členstva a členských vzťahov v družstve v Obchodnom zákonníku, ktorý upravuje odstúpenie od zmluvy v ust. § 344 ObZ. Z uvedeného ustanovenia však nevyplýva, že by bolo možné odstúpiť od zmluvy v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalším dôvodom pre zamietnutie žaloby bola absencia naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva s poukazom na ust. § 231 a 232 ObZ. Uvedená právna úprava neurčuje prevod členských práv a povinností v družstve ako dôvod pre zánik členstva. Pokiaľ žalovaný v 1. rade nadobudol členstvo v bytovom družstve, tak odstúpenie od zmluvy podľa ObZ, ktoré má účinky od okamihu odstúpenia, nemohlo spôsobiť zánik členstva žalovaného v 1. rade a ani zánik nájomného vzťahu k predmetnému bytu. Len žalovaný v 1. rade ako nájomca mohol odkúpiť byt do osobného vlastníctva. Pokiaľ teda došlo k odstúpeniu od zmluvy, po uzatvorení nájomnej zmluvy, je potrebné odstúpenie posúdiť v zmysle ObZ. K tvrdenej tiesni žalobkyňou a k nápadne nevýhodným podmienkam, žalovaný v 2. rade uviedol, že žalobkyňa byt nadobudla za 130.000,- Sk, členské práva a povinnosti previedla za dvojnásobok tejto ceny. Žalobkyňa prevzala byt po neplatičovi v roku 2003 za sumu 130.000,- Sk, tzn. že nadobudla byt za nápadne výhodných podmienok. Byt nadobudla dňa 28. 11. 2003 a už 11. 05. 2004 jej bola doručovaná

výpoveď z nájmu pre neplatenie nájomného. V roku 2004 za prvý polrok už dlhovala sumu 13.000,- Sk. Podľa názoru žalovaného v 2. rade odstúpenie od zmluvy vykonala žalobkyňa zo špekulatívnych dôvodov, keďže previedla členské práva a povinnosti na základe zmluvy zo dňa 05. 08. 2008 na žalovaného v 1. rade. Pred uzavretím dohody o prevode členských práva a povinností poskytol žalovaný v 1. rade žalobkyni zálohu, z ktorej vyrovnala nedoplatok na byte a následne o tri týždne odstúpila od zmluvy o prevode členských práv. Z hľadiska zaplatenej sumy 260.000 Sk (8.630,- Eur), rozhodne túto sumu nemožno považovať za nápadne nevýhodné podmienky, pretože v Meste Dobšiná sa štvorizbový byt predáva za cenu od 8.000,- Eur do 10.000,- Eur.

Žalobkyňa po vyjadrení žalovaného v 1. rade navrhla výsluch svojho syna, M. Q., na vypočutie okolností predbežnej dohody pred uzavretím dohody o prevode členských práv. Súd uvedenému návrhu nevyhovel a rovnako nevyhovel ani návrhu výsluchu riaditeľky žalovaného v 2. rade, pretože z vykonaného dokazovania vyplynulo že M. Q. nebol prítomný pri uzavretí predbežnej dohody, ani pri žiadnom jednaní medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade. Okrem toho v spise sú založené dve listiny, ktoré súviseli s prevodom členských práv, a to predbežná dohoda zo dňa 17. 07. 2007 a dohoda o prevode členských práv z 05. 08. 2008. Výsluch riaditeľky žalovaného v 2. rade, Y.. M., na podpísanie zmluvy o prevode vlastníctva medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, súd považoval za nadbytočný a neúčelný, pretože Y.. M. ako riaditeľka SBD podpisovala uvedenú zmluvu ako štatutárny orgán a text zmluvy je súčasťou spisu.

Z pripojenej Zmluvy o prevode členských práv a povinností uzavretej dňa 05. 08. 2008 medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade súd zistil, že predmetom zmluvy bol prevod členských práv a povinností k 4-izbovému bytu č. XX, nachádzajúceho sa na A.. poschodí, v dome súp. č. XXX, ulica W. A. Q.. Vzájomné majetkové nároky si účastníci prevodu vypořádali medzi sebou dohodou. Zmluva bola podpísaná žalobkyňou a žalovaným v 1. rade. Výška finančnej odplaty nebola súčasťou zmluvy.

Zmluva o prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu - člena bytového družstva, bola uzavretá medzi Stavebným bytovým družstvom U. (predávajúci) a W. A. /kupujúci/. Predmetom prevodu bolo vlastníctvo k bytu č. XX nachádzajúcim sa na X. poschodí vo vchode č. XX bytovky v Q. so súp. č. XXX, ktorý bytový dom je postavený na parcele registra „C“ č. XXX/X, b/ spoluvlastníckym podielom o veľkosti 312/10000 - in k celku spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, c/ spoluvlastníckym podielom o veľkosti 312/10000 - in k celku pozemku - parcely reg. „C“ č. XXX/X o výmere 380 m² - zastavané plochy a nádvoria, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX Správy katastra U., kat. úz. Q., Obec Q., okres U.. Podľa čl. 5 uvedenej zmluvy cena predmetu prevodu sa rovnala nesplatenému investičnému úveru ku dňu 30. 06. 2010 vo výške 71,78 Eur. Podľa čl. 10 nadobúdateľ nadobudol vlastníctvo k bytu, spoluvlastníctvo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytu (dátum uzavretia zmluvy nebol zrejím z fotokópie prílohy, nepriamo vyplynul len z Osvedčenia notára, ktorým osvedčoval pravosť podpisu štatutárneho orgánu žalovaného v 2. Rade, uvedené Osvedčenie bolo realizované dňa 09. 07. 2010). Z uvedeného dôvodu súd vyzval žalovaného v 2. rade na predloženie originálu zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu na pojednávaní dňa 10. 06. 2013 (č. l. 125 spisu), z ktorej je zrejím, že zmluva bola uzavretá dňa 09. Júla 2010. K uvedenej zmluve bol vyhotovený Dodatok č. 1k dňa 20. 08. 2010, ktorý bol vypracovaný na základe rozhodnutia Správy katastra v U..

Žalovaný v 2. rade podal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností listom zo dňa 12. 07. 2010, ktorý bol doručený Správe katastra U. 14. 07. 2010. Rozhodnutím Správy katastra v U., bolo prerušené konanie o vykonanie vkladu vlastníckeho práva na základe zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu zo dňa 09. 07. 2010. Po doplnení neúplných údajov v zmluve o prevode vlastníctva a odstránení zrejmých nesprávností, žalovaný v 2. rade opätovne vypracoval Dodatok na vklad vlastníckeho práva zo dňa 20. 08. 2010, ktorý bol doručený Správe katastra U. 02. 09. 2010 k č. k. V 983/10. Rozhodnutím Správy katastra v U. V 983/10, zo dňa 02. 09. 2010, bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k spornej nehnuteľnosti v prospech žalovaného v 1. rade. Právne účinky vkladu nastali dňom 14. 07. 2010.

Z čiastočného výpisu z LV č. XXXX k. ú. Q. vyplynulo, že žalovaný v 1. rade je výlučným vlastníkom bytu č. XX, na X. poschodí v bytovke súp. č. XXX, nachádzajúcej sa na parc. registra „C „ č. XXX/X a spoluvlastníkom podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. registra „ C „ č. XXX/X , zastavané plochy a nádvoria o výmere 380 m², v podiele 312/10000- in. Titulom nadobudnutia vlastníctva bola Zmluva o prevode vlastníctva k družstevnému bytu, vklad povolený pod V 983/10.

Žalobkyňa predložila pre účely konania listinu o odstúpení od prepisu práv a povinností pre vážne nezrovnalosti zo dňa 28. 08. 2008 , ktorá mala byť predložená žalovanému v 2. rade. Jednalo sa o rukou písanú listinu, z obsahu ktorej vyplynulo, že pri uzatváraní dohody, W. A., nesprávne informoval žalobkyňu o tom, že dlh, ktorý bol evidovaný na jej meno vo výške 30.000,- Sk, zaplatil on, pričom tento dlh zaplatila žalobkyňa. Ďalej uviedla, že bola donútená, zmanipulovaná a dotlačená na uzavretie zmluvy, nakoľko W. A. vybavoval celú záležitosť sám a žalobkyňa bola prizvaná len na podpis tejto zmluvy. Okrem toho p. A. nedodrжал dohodu, že doplatí za byt, nakoľko hodnota bola veľmi nízka. Súhlasil so zrušením prevodu za predpokladu, že vráti ním zaplatené peniaze, avšak nebol ochotný čakať 5 dní na prevod peňazí.

Zmluvou o prevzatí dlhu zo dňa 28. 11. 2003 U. Q. prevzala dlh za pôvodného vlastníka bytu S. Q., ktorý sa vzťahoval k bytu , ktorý je predmetom konania. Dlh v čase prevzatia dlhu na nájomnom a úhradách za služby spojené s nájmom bytu predstavoval spolu sumu 130.000,- Sk. Prevzatie dlhu v uvedenej výške bolo potvrdené štatutárnym orgánom SBD a U. Q..

Z pripojenej nájomnej zmluvy zo dňa 28. 11. 2003 vyplynulo, že dňom 01. 12. 2003 prenechalo SBD U. Q. predmetný byt do nájmu, na základe rozhodnutia P-SBD o pridelení bytu uznesenie 06/2003/11/21 písm. c.) bod. 2.

Žalovaný v 2. Rade predložil do konania Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 11. 05. 2004, podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d.) OZ, pre hrubé porušovanie povinností spočívajúce v neplatení nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace. Výpoveďná doba bola trojmesačná a začala plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

Medzi prenajímateľom SBD - žalovaným v 2. rade a W. A. - žalovaným v 1. rade bola uzavretá Nájomná zmluva dňa 05. 08. 2008. Predmetom nájmu bol družstevný byt, ktorý je totožný s bytom označeným v žalobnom petite. Nájomná zmluva bola uzavretá s účinnosťou od 01. 09. 2008 na dobu neurčitú. Z čl. 4 bod 4 vyplynulo, že W. A. je nájomcom z titulu prevodu členských práv a povinností bytu od člena - U. Q. a odo dňa prevodu je povinný platiť poplatky spojené so službami a s nájomným zo dňa 05. 08. 2008.

Po predložení listinných dôkazov, konkrétne predbežnej dohody, žalobkyňa potvrdila, že sa dohodli aj spisali túto dohodu, bola to prvá dohoda v poradí. Pri ďalšej telefonickej komunikácii so žalovaným už hovorila o vyššej cene, s tým, že žalovaný v 1. rade uviedol, že sa dohodnú keď príde z Í.. V čase keď mali ísť podpísať dohodu o prevode členských práv na SBD, už informovala žalovaného že odstúpi od zmluvy, na čo on reagoval tak, že musí vrátiť peniaze. Peniaze mu nevrátila, lebo mala dlhy a priateľka jej mohla poskytnúť pôžičku až o tri alebo štyri dni. Žalovaný nesúhlasil za týchto podmienok s odkladom dohody o prevode členských práv a z týchto dôvodov bola táto dohoda podpísaná. Následne od nej žalobkyňa odstúpila listom zo dňa 20. 08. 2008. Po podpísaní dohody o prevode členských práv, už priateľka neposkytla peniaze na účet žalobkyňi. Žalobkyňa poukázala na tú skutočnosť, že podľa jej názoru, bola naďalej nájomcom predmetného bytu. Výpoveď z nájmu bytu, doručení 11. 05. 2004, považovala za neplatnú, pretože vo výpovedi nebola riadne identifikovaná nájomná zmluva, na základe ktorej bol nájom poskytnutý, nebola riadne špecifikovaná dlžná suma, pretože z výpovede nevyplynulo, za aké obdobie mal vzniknúť dlh. Žalobkyňa naďalej bývala v byte, a to zrejme aj z toho dôvodu, že aj žalovaný považoval výpoveď za neplatnú. Žalovaný v 2. rade teda neukončil nájomný vzťah so žalobkyňou a teda nemohol platne previesť do vlastníctva byt ďalšej osobe, čo je jeden z dôvodov neplatnosti tejto zmluvy. Žalobkyňa poukázala aj na technickú nejednotnosť tejto zmluvy o prevode vlastníctva, keďže zmluva nebola spojená, teda zviazaná v čase podpísania, tak aby tvorila jednotný celok. Trvala na tom, že nalievavý právny záujem bol preukázaný z toho dôvodu, že vykonanie zmeny vkladu vlastníctva predmetného bytu v katastri nehnuteľností, nie je možné dosiahnuť, bez určenia neplatnosti tejto zmluvy.

Žalovaný v 1. rade zásadne nesúhlasil s podanou žalobou, pretože oproti poskytnutej zálohe 180.000,- Sk zaplatil žalobkyňi ďalšiu zálohu 20.000,- Sk, takže do konca roka 2007 jej zaplatil sumu 200.000,- Sk. Rozhodne poprel, že by bol žalobkyňu nútil k podpísaniu dohody o prevode členských práv, žalobkyňa sama prišla na SBD, dokonca docestovala z Q. do U., tzn. že mala vôľu takúto dohodu uzavrieť.

Žalovaný v 2. rade naďalej trval na zamietnutí žaloby, s poukazom na jeho predchádzajúce stanoviská. Zdôraznil, že odstúpením od zmluvy podľa ObZ členstvo nezaniká. Zánik nájmu k bytu je upravený v čl. 59, s použitím čl. 25 písm. a.) až f.) Stanov bytového družstva, kde prevodom členských práv zanikajú členské práva a teda aj nájom. Nová nájomná zmluva bola uzavretá so žalovaným v 1. rade až po prevode členských práv k bytu. V prípade odstúpenia od zmluvy zo dňa 28. 08. 2008, konštatoval žalovaný v 2. rade, že uvedené odstúpenie nebolo doručené žalovanému v 1. rade, stalo sa tak až v čase, kedy bol žalovaný v 1. rade už vlastníkom bytu, dňa 27. 12. 2010. Žalovaný v 1. rade nadobudol vlastníctvo zmluvou o prevode zo dňa 09. 07. 2010, vklad bol povolený v katastri nehnuteľností na Správe katastra U. 02. 09. 2010. Pokiaľ sa žalovaný v 1. rade stal vlastníkom bytu, nie je nevyhnuté, aby sa stal členom SBD, pretože svoje členské práva a povinnosti môže previesť na kohokoľvek. Za predpokladu, že by sa na daný vzťah aplikoval Občiansky zákonník, žalovaný v 2. rade uviedol, že neboli splnené zákonné podmienky pre určenie neplatnosti právneho úkonu, z dôvodu, že v konaní nebolo preukázané, že sa jednalo o zmluvu uzavretú v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, pretože žalobkyňa nadobudla byt tiež prevodom členských práv za sumu 130.000,- Sk a predmetný byt previedla žalovanému v 1. rade za dvojnásobok tejto ceny.

Podľa ust. § 261 ods. 3 písm. b.) Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (ObZ) v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o prevode členských práv a povinností, touto časťou zákona sa spravujú bez ohľadu na povahu účastníkov, záväzkové vzťahy medzi zakladateľmi družstva a medzi členom a družstvom, pokiaľ vyplývajú z členského vzťahu v družstve, ako aj zo zmlúv o prevode členských práv a povinností, záväzkové vzťahy medzi členom štatutárneho orgánu a kontrolným orgánom družstva a záväzkové vzťahy medzi prokuristom a družstvom pri výkone jeho poverenia.

V zmysle uvedeného ustanovenia je zřejmé, že vzťahy vyplývajúce medzi členmi navzájom a členmi v družstve, ale aj vzťahy zo zmlúv o prevode členských práv a povinností sú upravené v ObZ ako tzv. absolútny obchodný záväzkový vzťah.

Podľa ust. § 230 ObZ, prevod práv a povinností spojených s členstvom v bytovom družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva. Členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva príslušnému družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú, len čo príslušné družstvo dostane písomné oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva.

Podľa ust. § 231 ods. 1 ObZ, členstvo zaniká písomnou dohodou, vystúpením, vylúčením, vyhlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena alebo zánikom družstva.

Podľa ust. § 344 ObZ, od zmluvy možno odstúpiť iba v prípadoch, ktoré ustanovuje zmluva alebo tento alebo iný zákon.

Podľa ust. § 685 ods. 1 OZ, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa odseku 2 uvedeného ustanovenia, nájomnú zmluvu o nájme družstevného bytu možno uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.

Podľa čl. 21 Stanov bytového družstva U., schváleným zhromaždením delegátom dňa 29. 05. 2003, platnými od 29. 05. 2003, prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve na základe dohody nepodlieha súhlasu predstavenstva, členské práva a povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva príslušnému družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v tejto zmluve. Tie isté účinky ako predloženie zmluvy o prevode členstva nastávajú akonáhle príslušné družstvo dostane písomne oznámenie doterajšieho člena o prevode členstva a písomný súhlas nadobúdateľa členstva. Podpisy účastníkov prevodu musia byť úradne overené. Pri prevode členstva nemá prevádzajúci člen nárok na členský podiel.

V zmysle ust. § 685 ods. 2 OZ, stanovy bytových družstiev podrobnejšie upravujú, s kým môže bytové družstvo uzavrieť nájomnú zmluvu o užívaní družstevného bytu. Po transformácii stavebných bytových družstiev a po ich začlenení do všeobecnej úpravy družstiev v ObZ, má každé družstvo svoje Stanovy.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobkyňa nadobudla členské práva a povinnosti k bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí vo vchode č. XX bytovky v Q., so súp. č. XXX (ďalej len byt) zapísaného, na LV č. XXXX k. ú. Q., na základe prevzatia dlhu od pôvodného dlžníka S. Q., za sumu 130.000,- Sk. Vlastníkom bytu bol žalovaný v 2.r., ktorý uzavrel so žalobkyňou nájomnú zmluvu, zo dňa 28.11.2003. Pre porušovanie platobných povinností, jej bola doručená výpoveď z nájmu bytu, listom zo dňa 11.05.2004. Je zrejmé z dokazovania, že žalobkyňa v byte naďalej bývala, čo bolo akceptované žalovaným v 2.r., ktorý ju zrejme naďalej považoval za nájomkyňu až do prevodu členských práv a povinností. Žalobkyňa prezentovala v konaní zámer byť previesť na iný subjekt. S tým úmyslom prišla do kontaktu so žalovaným v 1. rade, s ktorým uzavrela dňa 17. 07. 2007 Predbežnú dohodu o kúpe a predaji bytu. V zmysle uvedenej dohody, cena prevodu bola 230.000,- Sk eventuálne 250.000,- Sk pri zrealizovaní výmeny okien. Žalovaný v 1.r. zaplatil zálohu na účet žalobkyne v uvedený deň vo výške 180.000,- Sk a ďalšiu sumu v hotovosti vo výške 20.000,- Sk. Žalobkyňa sa zaviazala uvoľniť byt do 30.07.2008. Dňa 05. 08. 2008 podpísali žalobkyňa a žalovaný, nezávisle od seba, podpísali na SBD v U. Zmluvu o prevode členských práv a povinností. Pred jej podpísaním zaplatil žalovaný v 1. rade žalovanému v 2. rade, na meno žalobkyne, sumu 60.860,50 Sk, titulom poplatku z omeškania a nedoplatku na nájomnom. Žalobkyňa tvrdila, že odstúpila od uvedenej zmluvy písomne dňa 28. 08. 2008 z dôvodu, že zmluvu uzatvárala v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Odstúpenie od dohody nebolo doručené žalovanému 1. rade. Žalovanému v 1. rade bolo doručené písomné odstúpenie od zmluvy až dňa 27. 12. 2010, o čom svedčí vykázané doručenie. Odstúpenie bolo realizované v zmysle ust. § 49 OZ.

Keďže žalobkyňa sa domáhala vyslovenia neplatnosti zmluvy o prevode členských práv a povinností k predmetnému bytu, súd posudzoval odstúpenie od zmluvy v súlade s ust. § 344 ObZ. V zmysle uvedeného ustanovenia právna úprava odstúpenia od zmluvy je riešená komplexne v Obchodnom zákonníku a z toho dôvodu sa nepoužijú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa v rámci zmluvnej slobody môžu dohodnúť na tom, že sú oprávnené odstúpiť od zmluvy, avšak si musia dohodnúť aj dôvody, kedy tak môžu urobiť. Zmluva však nesmie odporovať kogentným ustanoveniam zákona. Z obsahu zmluvy o prevode členských práv nevyplývalo, že by si boli účastníci dohody vyhradili možnosť odstúpenia od uvedenej dohody. Súd pre účely posudzovania odstúpenia od dohody, zobral do úvahy výlučne odstúpenie od zmluvy o prevode členských práv a povinností, ktoré bolo skutočne doručené žalovanému dňa 27. 12. 2010. Z obsahu uvedeného odstúpenia je zrejmé, že žalobkyňa odstupovala od zmluvy s poukazom na ust. § 49 OZ z dôvodu, že zmluvu uzavrela v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré odôvodnila tým, že už v čase uzavretia zmluvy, mal žalovaný v 1. Rade vedomosť o tom, že zmluvu uzatvára za nápadne nevýhodných podmienok, pretože odplata za prevod práv a povinností nezodpovedá bežnej odplate v čase uzavretia zmluvy. Uvedomovala svoju povinnosť vrátiť prijatú sumu 8.630,42 Eur (260.000,- Sk). Pokiaľ však súd posudzoval odstúpenie od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení ObZ, konštatuje, že ObZ umožňuje odstúpenie od zmluvy, ak je druhá zmluvná strana v omeškaní so splnením svojej povinnosti zo zmluvy, vtedy môže odstúpiť od zmluvy veriteľ aj dlžník. Za podstatné porušenie od zmluvy v zmysle ust. § 345 ObZ sa považuje také porušenie zmluvy, ak zmluvná strana vedela už v čase uzavretia zmluvy, že druhá zmluvná strana nebude mať pri omeškaní záujem na plnení zmluvy. Vyžaduje sa pozitívna vedomosť. Za nepodstatné porušenie zmluvy v súlade s ust. § 346 sa považuje, ak strana, ktorá je v omeškaní, nesplní svoju povinnosť, a to ani v dodatočne primeranej lehote, ktorá jej bola poskytnutá, alebo ak strana, ktorá je v omeškaní vyhlási, že svoj záväzok nesplní, vtedy môže odstúpiť aj bez poskytnutia dodatočne primeranej lehoty.

V čase kedy bola uzatváraná Zmluva o prevode členských práv a povinností zo dňa 05. 08. 2008, zo žiadneho listinného dôkazu nevyplývalo, že by existoval reálny dlh žalovaného v 1., rade voči žalobkyňi, práve naopak, z predbežnej dohody o dohode vyplynulo, že konečná cena za prevod členských práv mala byť 230.000,- Sk, len v prípade zrealizovania výmeny okien v byte mala byť cena 250.000,- Sk. Tieto výmeny neboli vykonané a žalovaný zaplatil celkovú sumu za prevod členských práv a povinností vo výške 260.860,50 Sk, aby bolo možné vôbec prevod zrealizovať. Zmluva o prevode členských práv bola podpísaná na SBD v U.. Je nutné dodať, že táto zmluva bola podpísaná rok po uzavretí predbežnej dohody a po vyplatení zálohy 200.000,- Sk žalobkyňi. Podľa názoru súdu, za uvedené obdobie žalobkyňi nič nebránilo, vrátiť prevzatú zálohu vo výške 200.000,- Sk a neuzavrieť zmluvu o prevode členských

práv a povinností. Preukázateľne sa tak nestalo, prevod bol zrealizovaný. Pri podpísaní zmluvy o prevode nevyjadrila žiadne výhrady. Až s odstupom 13 dní po uzavretí zmluvy dospela k nevýhodnosti zmluvy, avšak v tom čase už nemala peniaze, ktoré jej poskytol žalovaný v 1. rade, čo vyplynulo z jej výpovede. Uvedené odstúpenie od zmluvy zo dňa 28. 08. 2008 nespĺňa podmienky na platné odstúpenie, pretože nebolo vôbec doručené žalovanému v 1. rade. V poradí druhé odstúpenie od uvedenej zmluvy, bolo doručené žalovanému až dňa 27. 12. 2010, tzn. po uplynutí viac ako dvoch rokov. V tom čase bol už žalovaný v 1. rade vlastníkom predmetného bytu. Pri posudzovaní náležitostí odstúpenia od zmluvy, súd dospel k záveru, že odstúpenie od zmluvy o prevode členských práv a povinností bolo neplatné, pretože nebol preukázaný ani jeden zo základných predpokladov v zmysle ust. § 344 až 346 ObZ pre odstúpenie od zmluvy, nakoľko nedošlo ani k podstatnému, ani nepodstatnému porušeniu zmluvy, keďže žalovaný v 1. rade nebol v omeškaní so žiadnou povinnosťou, ktorá mala vyplynúť zo zmluvy o prevode členských práv a povinností.

Aj za predpokladu, že by bolo odstúpenie od zmluvy o prevode členských práv a povinností posudzované v zmysle Občianskeho zákonníka, žalobkyňa nijakým spôsobom nepreukázala ani tieseň, ani nápadne nevýhodné podmienky, pretože je zrejmé, že sama nadobudla byť na základe zmluvy o prevode členských práv a povinností za sumu 130.000,- Sk, pričom za ten istý byt obdržala od žalovaného v 1. rade sumu 260.860,50 Sk. Na viac súd poukazuje na to, že týmto aktom byt neprevádzala do vlastníctva žalovaného v 1. rade, len previedla na neho členské práva a povinnosti k uvedenému bytu, tzn. že suma zodpovedala tomuto aktu.

Z týchto dôvodov súd konštatuje, že sa jednalo o neplatné odstúpenie od zmluvy a z týchto dôvodov zmluva o prevode členských práv a povinností dňa 05. 08. 2008 je platná.

Na základe platnej zmluvy o prevode členských práv a povinností, bola uzavretá v ten istý deň, ako bola podpísaná zmluva o prevode členských práv, tzn. dňa 05. 08. 2008 nájomná zmluva medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade na dobu neurčitú, s účinnosťou od 01. 09. 2008, kde bolo konštatované, že zmluva bola uzavretá na základe prevodu členských práv a povinností zo dňa 05. 08. 2008. Z nájomnej zmluvy nepochybne vyplynulo, že pôvodným nájomcom podľa zmluvy bola U. Q. a odo dňa prevodu členských práv a povinností sa stal nájomcom v zmysle nájomnej zmluvy žalovaný v 1. Rade.

Podľa ust. § 4 ods. 1 písm. a/ zákona č. 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda, na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa ust. § 5 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, 5) vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,

h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

Podľa ods. 4 uvedeného ustanovenia, vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa nadobúdajú vkladom do katastra nehnuteľností.

Podľa odseku 6 uvedeného ustanovenia, 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.

Podľa ust. § 28 uvedeného zákona, nájomca družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva, má nárok na prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona, ak nepožiadal o prevod vlastníctva podľa osobitného predpisu.

V zmysle uvedených ustanovení je nepochybné, že žalovaný v 1. rade nadobudol členské práva a povinnosti na základe zmluvy o prevode členských práv zo dňa 05. 08. 2008. Stal sa nájomcom predmetného bytu, o čom svedčí uzavretá nájomná zmluva zo dňa 05.0 8. 2008. Z vykonaného dokazovania, z vylučku žalovaných v 1.a 2. rade vyplynulo, že žalovaný požiadal o prevod družstevného bytu do jeho vlastníctva ako nájomcu - člena bytového družstva. Na základe uvedeného žalovaný v 2. rade ako predávajúci, previedol na žalovaného v 1. rade, ako kupujúceho vlastnícke právo k uvedenému bytu, ako aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. KN XXX/X , zapísané na LV č. XXXX k. ú. Q.. Uvedená zmluva bola uzavretá v súlade s ust. § 5 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov, v písomnej forme . zmluvu uzatváral subjekt oprávnený, tzn. nájomca - člen bytového družstva, v čase kedy bola zmluva uzatváraná, nemal žalovaný v 1. rade žiadne poznatky o odstúpení zmluvy o prevode členských práv a povinností, z toho teda vyplýva, že zmluva uzavretá medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 1. rade bola uzavretá platne, v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami.

Zhodnotením vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobkyne nebola dôvodná a z toho dôvodu súd žalobu v celom rozsahu zamietol, tzn. vrátane časti žalobného nároku, na základe ktorého mala žalobkyňa zaplatiť žalovanému sumu 8.630,42 Eur.

O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle ust. § 142 ods. 1 O. s. p, v zmysle ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

V danom prípade žalobkyňa bola neúspešná, úspešní boli v konaní žalovaní v 1. a 2. rade.

Žalovaný v 1. rade si vyčíslil trovy právneho zastúpenia, za 4 úkony právnej pomoci, a to za prevzatie zastúpenia zo dňa 01. 07. 2013, vyjadrenie k žalobe 16. 08. 2013, účasť na pojednávaní dňa 10. 12. 2013 a 21. 01. 2014. Náhradu trov si uplatnil právny zástupca žalovaného v 1. rade v súlade s ust. § 11 ods. 1 písm. a.) Vyhlášky č. 655/2004 Z. z.

Hodnotu úkonu v zmysle ust. § 11 uvedenej vyhlášky za úkon - prevzatie zastúpenia , písomne podanie a účasť na pojednávaní súd priznal vo výške 1/13 výpočtového základu, ktorá predstavovala roku 2013 výšku 60,07 Eur, spolu za tri úkony 180,21 Eur a v roku 2014 výšku 61,87 Eur. Spolu odmena za 4 uvedené úkony predstavovala výšku 242,08 Eur. Podľa ust. § 16 ods. 3 uvedenej vyhlášky súd priznal režijný paušál ku každému úkonu diferencovane, podľa jednotlivých úkonov a rokov kedy boli úkony vykonané. Režijný paušál za rok 2013 predstavoval sumu 7,81 Eur, za tri úkony 23,43 Eur a v roku 2014 predstavoval sumu 8,04 Eur, spolu za 4 úkony režijný paušál predstavoval výšku 31,47 Eur.

Súd priznal žalovanému v 1. rade náhradu trov právneho zastúpenia v sume 273,55 Eur, ktoré je povinná žalobkyňa zaplatiť právnomu zástupcovi žalovaného v 1. rade podľa ust. § 149 ods. 1 O. s. p.

Žalovaný v 2. rade si vyčíslil trovy právneho zastúpenia , pričom za základ výpočtu odmeny považoval hodnotu konania 8.630,42 Eur. Právna zástupkyňa žalovaného v 2. rade si uplatnila náhradu trov konania za 5 úkonov (prevzatie zastupovania a písomné podanie na súd zo dňa 06. 07. 2012, účasť na pojednávaní 10. 03. 2013, 10. 12. 2013 a 21. 01. 2014), pričom hodnotu vyčíslila v hodnote 253,94 Eur.

Okrem toho si uplatnil režijný paušál ku každému úkonu podľa hodnoty a rokov, kedy bol úkon vykonaný. Celkovo takto boli vyčíslené trovy právneho zastúpenia vo výške 1.570,78 Eur.

Podľa ust. § 9 ods. 1 Zákona č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, základná sadzba tarifnej odmeny sa stanoví podľa tarifnej hodnoty veci alebo druhu veci, alebo práva a podľa počtu úkonov právnej služby, ktoré advokát vo veci vykonal, ak táto vyhláška neustanovuje inak.

Podľa ust. § 10 ods. 2 uvedenej vyhlášky, ak nie je ustanovené inak, považuje sa za tarifnú hodnotu výška peňažného plnenia alebo cena veci alebo práva, ktorých sa právna služba týka, určená pri začatí poskytovania právnej služby; za cenu práva sa považuje aj hodnota pohľadávky, hodnota záväzku a hodnota veci, o ktorej vlastníctvo sa vedie spor alebo ktorej vydanie je predmetom súdneho sporu.

Podľa ust. § 11 ods. 1 písm. a.) uvedenej vyhlášky, základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu, ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch, alebo ju možno zistiť len s nepomernými ťažkosťami.

Uvedená právna úprava rozlišuje situácie, kedy je predmet právnej služby o ktorom prebieha súdne konanie v občiansko-právnej veci, oceneľný (vyjadriteľný) v peniazoch (§ 10 ods. 2 vyhlášky) a kedy tomu tak nie je (§ 11 ods. 1 vyhlášky). S prihliadnutím na uvedenú právnu úpravu, je potrebné v danom prípade vychádzať z toho, že pri určení tarifnej odmeny advokáta za zastupovanie v občianskom súdnom konaní, predmetom ktorého je určenie neplatnosti právneho úkonu sa vychádza z hodnoty práva. Právna úprava v každom jednotlivom prípade umožňuje skúmať, či takýto predmet konania (nie) je možné oceniť peniazmi a v závislosti od toho stanoviť výšku odmeny. V prípade určenia neplatnosti zmluvy ide o právo (právnou možnosť hmotnoprávneho i procesného charakteru), t.j. taký predmet, ktorého hodnotu nemožno vyjadriť v peniazoch (§ 11 ods. 1 vyhlášky). Navyiac účelom právnej služby nebolo dosiahnutie určenia vlastníckeho práva k veci, ani ju vymôcť, ale len určiť, že takýto právny úkon je neplatný. Súd z toho dôvodu vychádzal pri posúdení uplatnenej výšky trov právneho zastúpenia z ust. § 11 ods. 1 písm. a) uvedenej vyhlášky. Súd upriamuje pozornosť aj na tú skutočnosť, že vo vzťahu k žalovanému v 2. rade, sa žalobkyňa domáhala neplatnosti právneho úkonu - neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva zo dňa 09. 07. 2010. S týmto nárokom nesúvisel žiaden číselne vyjadriteľný nárok, pretože pokiaľ by bola žalobkyňa úspešná v konaní, mala by platiť povinnosť voči žalovanému v 1. rade a nie voči žalovanému v 2. rade.

Hodnotu úkonu v zmysle ust. § 11 uvedenej vyhlášky za úkon - prevzatie zastúpenia a písomne podanie zo dňa 06. 07. 2011 súd priznal vo výške 1/13 výpočtového základu, ktorá predstavovala roku 2012 výšku 58,69 Eur, spolu za dva úkony 117,38 Eur, v roku 2013 výšku 60,07 Eur, spolu za dva úkony 120,14 Eur a v roku 2014 výšku 61,87 Eur. Spolu odmena za 5 uvedených úkonov predstavovala výšku 299,39 Eur. Podľa ust. § 16 ods. 3 uvedenej vyhlášky súd priznal režijný paušál ku každému úkonu diferencovane, podľa jednotlivých úkonov a rokov kedy boli úkony vykonané. Režijný paušál za rok 2012 predstavoval sumu 7,63 Eur, za dva úkony 15,26 Eur, za rok 2013 predstavoval sumu 7,81 Eur, za dva úkony 15,62 Eur a v roku 2014 predstavoval sumu 8,04 Eur, spolu za 5 úkonov režijný paušál predstavoval výšku 38,92 Eur. Spolu odmena a režijný paušál predstavovali výšku 338,31 Eur. Keďže právna zástupkyňa žalovanej je platiteľkou dane z pridanej hodnoty, súd priznal 20 % z odmeny a režijného paušálu vo výške 67,66 Eur.

Súd priznal celkovú náhradu trov právneho zastúpenia žalovanému v 2. rade v sume 405,97 Eur, ktorú je žalobkyňa povinná zaplatiť na účet právnej zástupkyne žalovaného v 2. rade v zmysle ust. § 149 ods. 1 O. s. p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie, v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Krajský súd v Košiciach, prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1, 2 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.