

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 4C/23/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414203123
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Stašíková
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2014:5414203123.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudkyňou JUDr. Blaženou Stašíkovou v právnej veci navrhovateľa: V. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ž., U.. I. X, právne zast. advokátkou JUDr. Evou Krchňavou, advokátska kancelária, Rudlovska cesta 47, Banská Bystrica, proti odporkyni: R. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. N. U.. W.. K. XXXX/XX, právne zast. advokátom JUDr. Jozefom Polákom, Radlinského 1718 Dolný Kubín, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Odporkyňa je p o v i n n á vypratať byt č. XX nachádzajúci sa na X. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C 856/20, KN-C 856/21, KN-C 856/90, na U.. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. a odovzdať ho navrhovateľovi a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd navrhovateľovi voči odporkyni p r i z n á v a náhradu trov konania 99,50 eur a trov právneho zastúpenia vo výške 324,61 eur s DPH, ktoré je odporkyňa povinná zaplatiť na účet právneho zástupcu navrhovateľa do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Návrhom na začatie konania doručeným súdu dňa 16.06.2014 navrhovateľ žiadal, aby súd rozkazom na plnenie určil povinnosť odporkyni vypratať byt č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C 856/20, KN-C 856/21, KN-C 856/90, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. a odovzdať ho navrhovateľovi a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Návrh odôvodnil tým, že dňa 01.12.1999 bola medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV s.r.o. ul. Hattalu 2053 (v tom čase ul. Jánoškova 1626/63), Dolný Kubín IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom uzatvorená nájomná zmluva, ktorej predmetom nájmu bol vyššie uvedený byt. V zmysle čl. IV bod 4.2 nájomnej zmluvy navrhovateľ ako nájomca zložil vopred zálohu na nájomné vo výške 9.958,18 eur (300.000,- Sk) za obdobie 99 rokov. Na základe uvedeného sa stal prvým nájomcom bytu, nájomný pomer stále trvá a nebol zrušený žiadnym právne relevantným úkonom.

Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn 36-24K 77/00 bol dňa 19.12.2000 na majetok úpadcu NÁŠ DOMOV s.r.o., Dolný Kubín IČO: 31 344 551, vyhlásený konkurz a za správcu konkurznej podstaty bola určená JUDr. Ivica Firstová, advokátka Radlinského 34, Dolný Kubín.

Navrhovateľ sa vlastným šetrením dozvedel, že dňa 12.02.2008 bol na Správe katastra v X. N. podaný návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Vkladové konanie bolo vedené pod V 239/08 a to na základe zmluvy o prevode vlastníctva k bytu uzavretej správkyňou konkurznej podstaty a odporkyňou ako kupujúcou. Na základe uvedeného podal navrhovateľ na Okresnom súde Dolný Kubín dňa 11.03.2008 žalobu o vyslovenie neplatnosti tohto úkonu a určenie povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu. Rozsudkom okresného súdu sp.zn 8C/3/208 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline zo dňa

15.02.2012 bolo určené, že zmluva o prevode vlastníctva k dotknutému bytu č. 26 uzatvorená dňa 12.12.2007 medzi správkynou konkurznej podstaty a odporkyňou je neplatná. V uvedenom rozsudku okresný súd ako prejudiciálnu otázku riešil aj platnosť zmluvy o nájme uzatvorenej medzi správkynou konkurznej podstaty a odporkyňou a vyslovil, že táto zmluva je neplatná. Na základe tohto rozsudku je spoločnosť NÁŠ DOMOV s.r.o., ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551, vlastníkom bytu č.XX dodnes a teda navrhovateľ je nájomcom bytu a odporkyňa k tomuto nemá žiadne právo, ktoré by ju oprávňovalo mať byt v držbe a užívať ho.

Ďalej uviedol, že už dňa 17.12.2002 konkurzný súd vydal opatrenie, v ktorom udelil správkyni konkurznej podstaty súhlas na odpredaj bytu pre navrhovateľa. Odvtedy sa tento usiluje o získanie bytu do svojho vlastníctva avšak správkynia na jeho požiadavky nereaguje.

Okresný súd Dolný Kubín na základe návrhu vydal dňa 14.07.2014 pod č.k. 4C/23/2014-47 rozkaz na plnenie.

Dňa 24.07.2014 odporkyňa proti uvedenému rozkazu podala odpor, ktorý odôvodnila tým, že výlučným vlastníkom bytu, ktorého vypratania sa navrhovateľ domáha je spoločnosť NÁŠ DOMOV s.r.o., ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551. Navrhovateľ sa domáha jeho vypratania vlastníckou žalobou podľa § 126 ods.1 Občianskeho zákonníka avšak takúto žalobu je oprávnený podať iba vlastník a teda navrhovateľ nie je aktívne legitímovaný na podanie žaloby.

Ďalej uviedla, že predmetný byt má právo užívať na základe platnej zmluvy o nájme bytu uzatvorenej dňa 30.10.2002 medzi ňou ako nájomcom a správkynou konkurznej podstaty spoločnosti NÁŠ DOMOV s.r.o.,ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom a doteraz nebola žiadnym právoplatným rozhodnutím súdu určená neplatnosť tejto zmluvy a teda navrhovateľ sa mal domáhať určenia jej neplatnosti určovacou žalobou.

Vo veci súd vytýčil pojednávanie na deň 11.09.2014.

Odporkyňa a jej právny zástupca sa na pojednávanie nedostavili. Dňa 09.09.2014 o 13.40 hod požiadal právny zástupca odporkyne o odročenie pojednávania a ospravedlnenie neúčasti a to z dôvodu, že prevzal právne zastupovanie klientky dňa 08.09.2014 o 16.30 hod. a teda nebola dodržaná lehota 5 dní na prípravu pojednávania.

Súd oznámil právnenmu zástupcovi dňa 10.09.2014, že neakceptuje uvedenú žiadosť a to z dôvodu, že odporkyňa prevzala predvolanie na pojednávanie stanovené na deň 11.09.2014 už dňa 11.08.2014 a teda mala dostatok času na zabezpečenie právneho zastupovania. Následne dňa 10.09.2014 o 14.02 hod. požiadal právny zástupca odporkyne o odročenie pojednávania z dôvodu kolízie s iným pojednávaním a to na Okresnom súde Martin, Okresnom súde Považská Bystrica a Okresnom súde Ružomberok, pričom predmetné predvolania na uvedené pojednávania dokladoval.

V danom prípade súd neakceptoval jeho žiadosť o odročenie pojednávania a konal v neprítomnosti odporkyne a jej právneho zástupcu z týchto dôvodov:

Podľa § 119 Os.p. ods.:

(1) Pojednávanie sa môže odročiť len z dôležitých dôvodov.

(2) Účastník, ktorý navrhuje odročenie pojednávania, musí súdu oznámiť dôvod na odročenie pojednávania bez zbytočného odkladu, po tom, čo sa o ňom dozvedel alebo odkedy sa o ňom mohol dozvedieť, alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti ho mohol predpokladať. Návrh na odročenie pojednávania obsahuje najmä:

a) dôvod, pre ktorý sa navrhuje odročenie pojednávania,

b) deň, keď sa účastník o dôvode dozvedel,

c) ak je to možné, uvedenie elektronickej adresy, telefaxu alebo telefónu, na ktoré súd bezodkladne oznámi, ako návrh posúdil.

(3) Ak je dôvodom na odročenie pojednávania zdravotný stav účastníka alebo jeho zástupcu, návrh na odročenie pojednávania musí obsahovať aj vyjadrenie ošetrojúceho lekára, že zdravotný stav účastníka alebo jeho zástupcu neumožňuje účasť na pojednávaní. Za takéto vyjadrenie sa považuje vyjadrenie

ošetrojúceho lekára, že účastník alebo jeho zástupca nie je schopný bez ohrozenia života alebo závažného zhoršenia zdravotného stavu sa zúčastniť pojednávania.

(4) Ak súd zistí, že existuje dôležitý dôvod na odročenie pojednávania, bez zbytočného odkladu informuje tých, ktorí boli predvolaní alebo upovedomení. Súd spravidla uvedie deň, keď sa bude konať nové pojednávanie. Dôvod na odročenie sa uvedie v zápisnici alebo poznamená v spise.

(5) Na začiatku nového pojednávania súd oznámi obsah prednesov a vykonaných dôkazov.

Kolízia dvoch alebo viacerých pojednávania toho istého právneho zástupcu v tom istom dni na rozdielnych súdoch nie je bez ďalšieho akceptovateľným predpokladom uznania existencie dôležitého dôvodu nevyhnutne potrebného na odročenie riadne a včas nariadeného pojednávania. Môže to byť dôvodom v prípade, ak od účastníka nemožno spravodlivo požadovať aby si zvolil iného zástupcu (viď aj rozhodnutie Ústavného súdu SR IV. ÚS 120/2012-13). V danom prípade odporkyňa neuviedla dôvody pre ktoré ju nemohol zastupovať iný zástupca pričom už v čase udelenia plnomocenstva JUDr. Polákovi tento vedel, že na stanovený termín má už určené iné pojednávania, keď o termíne pojednávania na Okresnom súde Považská Bystrica sa podľa prezenčnej pečiatky na predvolanke dozvedel 25.08.2014, na Okresnom súde Martin na pojednávaní dňa 29.05.2014 a na Okresnom súde Ružomberok dňa 07.07.2014. O tom, že na účasti na pojednávaní v tejto veci mu bránia iné pojednávania na iných súdoch teda vedel v čase prijímania plnomocnstva od odporkyne dňa 08.09.2014. Je tiež ťažko akceptovateľné vyjadrenie odporkyne uvedené jej právnym zástupcom v podaní, ktorým žiadala o odročenie pojednávania (č.l. 67 spisu) a to, že táto nesúhlasí so substitučným zastúpením, keď priamo z obsahu udeleného plnomocnstva (č.l. 64) vyplýva, že táto písomne s takýmto zastupovaním súhlasila. Pred začatím pojednávania odporkyňa súdu neadresovala zmenu vôle udelenú týmto plnomocenstvom vo vzťahu k právnemu zástupcovi.

Vychádzajúc z Ústavy Slovenskej republiky, každý má právo aby sa jeho vec prerokovala bez zbytočných prieťahov a nakoľko predmetná vec nevykazovala znaky nadmernej zložitosti, obsah žaloby a jej príloh bol odporkyni známy už od 21.07.2014 kedy jej táto bola doručená spolu s rozkazom na plnenie, proti ktorému podala odpor a tiež jej v dostatočnom predstihu jedného mesiaca bol známy termín stanoveného pojednávania, bolo možné od nej podľa názoru súdu spravodlivo požadovať zvolenie iného zástupcu za účelom ochrany jej práv a záujmov na stanovenom pojednávaní, preto súd konal a rozhodol v jej neprítomnosti.

Vo veci súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi založenými v spise a to nájomnou zmluvou z čl. 4-7, potvrdením z čl. 8, výpisom z LV z čl. 11, 22 a 23, výzvou z čl. 24-26, opatrením Krajského súdu v Banskej Bystrici z čl. 27, žiadosťou správkyne konkurznej podstaty o odkúpenie bytu z čl. 28, úradným záznamom z čl. 29, výzvou právnej zástupkyne navrhovateľa adresovanej správkyni konkurznej podstaty z čl. 30, rozkazom na plnenie z čl. 47, odporom proti rozkazu na plnenie z čl. 51-53, čiastočným výpisom z LV čl. 54-56, zmluvou o nájme, uzatvorenou medzi správkyňou konkurznej podstaty a odporkyňou z čl. 57, spisom tunajšieho súdu sp. zn. 8C/3/2008 a osobitne s rozsudkom z čl. 259-265 a rozsudkom Krajského súdu v Žiline z čl. 298-304 ako aj opatrením Konkurzného súdu v Banskej Bystrici č.k. 3624K 7700-941, ktorým udelil súhlas správkyni konkurznej podstaty, aby predmetný byt odpredala nájomcovi R.. V. O..

V prvom rade sa však súd zaoberal námietkou aktívnej legitímácie navrhovateľa vznesenou odporkyňou v podanom odpore proti rozkazu na plnenie kde argumentovala tým, že právo na podanie žaloby má iba vlastník a má za to, že táto nie je dôvodná.

Podľa § 126 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Na základe citovaného ustanovenia zákona možno vyvodiť, že aktívna legitímácia nájomcu bytu vyplýva z ust. § 126 ods.2 Občianskeho zákonníka, pretože nájomcovi bytu dáva právo na ochranu proti zásahom do jeho práva obdobnému právu na ochranu vlastníka pokiaľ tretia osoba do jeho práva zasahuje (viď uznesenie NS ČR 26 Cdo 446/2001)

Na pojednávaní navrhovateľ zotrval na návrhu a uviedol, že nájomná zmluva bola uzavretá v roku 1999, pričom dohodnuté nájomné podľa článku IV bol 4.2 vo výške 300.000,- Sk zložili jeho rodičia, pretože ešte študoval, a táto suma mala slúžiť aj ako kúpna cena, lebo mal záujem do budúca tento byt mať vo svojom vlastníctve. Do roku 2000 bol na vysokej škole a v roku 2001 absolvoval povinnú vojenskú službu a potom pracoval v Žiline a v roku 2003 začal pracovať v Dolnom Kubíne a chcel bývať v predmetnom byte. Zistil však, že v tomto byte býva odporkyňa, takže nemohol sa do tohto bytu dostať. Mal nájomnú zmluvu uzatvorenú s vlastníkom a ako zistil, správkyňa konkurznej podstaty uzatvorila nájomnú zmluvu s odporkyňou. V byte ani nebyval. V období, keď pracoval v Dolnom Kubíne, si musel zabezpečiť iný prenájom.

Právna zástupkyňa navrhovateľa v celom rozsahu zotrvala na podanej žalobe. K podanému odporu, ktorý podala odporkyňa voči rozkazu na plnenie, uviedla, že z obsahu tohto odporu vyplýva, že odporkyňa uviedla dva dôvody, prečo by mal súd žalobu zamietnuť. Prvým je podľa nej skutočnosť, že navrhovateľ nemá aktívnu legitimáciu na podanie takejto žaloby, pretože takúto môže podať iba vlastník veci, pričom poukázali na ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Domnieva sa, že takúto žalobu môže podať aj osoba, ktorá má vec u seba, čo je v tomto prípade navrhovateľ, a to na základe ust. 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ďalším dôvodom bola námietka, že neplatnosť nájomnej zmluvy medzi správkyňou konkurznej podstaty JUDr. Ivicou Firstovou a odporkyňou bola v konaní sp.zn8C/3/2008 riešená ako prejudiciálna otázka a že doteraz nebolo rozhodnuté o tom, že táto nájomná zmluva je neplatná. V tejto súvislosti však mala za to, že aj v tomto konaní môže súd vychádzať z tak vyriešenej prejudiciálnej otázky o uzavretí nájomnej zmluvy. Pokiaľ k takejto nájomnej zmluve došlo medzi správkyňou konkurznej podstaty a odporkyňou a odporkyňa vzniká z tohto dôvodu nejaká škoda, je to vzťah medzi nimi dvoma a nie vzťah pokiaľ sa týka nájmu bytu navrhovateľa. Žiadny relevantný dôvod, pre ktorý by mala byť žaloba zamietnutá v tomto prípade zo strany odporkyne nebol uvedený. Navrhovateľ ako nájomca sa od roku 2004 snaží odkúpiť predmetný byt do osobného vlastníctva a v súčasnosti je situácia taká, že správkyňa konkurznej podstaty JUDr. Ivica Firstová požiadala konkurzný súd o vydanie opatrenia, na základe ktorého bude môcť predmetný byt odpredať do vlastníctva súčasnému nájomníkovi R.. V. O.. Konkurzný súd v Banskej Bystrici vydal opatrenie, ktorým udelil súhlas správkyňi konkurznej podstaty, aby predmetný byt odpredala nájomcovi R.. V. O..

Z rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č.k. 8C/3/2008-259 zo dňa 17.03.2011 bolo zistené, že „súd na návrh navrhovateľa vyhovel žalobe v časti požadovaného určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovanou 2/(terajšia odporkyňa) ako kupujúcou zo dňa 12.12.2007, predmetom ktorej je predaj bytu spolu s príslušenstvom a zariadeniami domu a pozemku. Táto zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle citovaného ust. § 39 zákona č. 40/1964 Zb., pretože bola uzavretá v rozpore so zákonom a to citovaným ust. § 27 zákona č. 328/1991 Zb. v spojení s § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa uvedených zákonných ustanovení v znení platom v čase vyhlásenia konkurzu na úpadcu NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, Dolný Kubín, mal žalobca (terajší navrhovateľ), ktorý bol nájomcom predmetného bytu na základe platnej nájomnej zmluvy uzavretej 01.12.1999, zákonné predkupné právo na byt, ktoré mu vyplýva z ust. § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa § 27 ods. 6 zákona č. 328/1991 Zb. možno byť, ktorý je predmetom nájmu, previesť tretej osobe len v prípade, že nájomca nemá záujem o byt a teda svoje predkupné právo nevyužije a neodkúpi byt v lehote určenej správcou konkurznej podstaty. Dokazovaním nebolo zistené, že by žalovaná 1/ určila nájomcom bytov konkrétnu lehotu na odkúpenie bytov patriacich do konkurznej podstaty. Žalovaná 1/ zisťovala záujem o odkúpenie bytov u jednotlivých nájomcov písomnou ponukou na odkúpenie bytu, ktorá bola doručená aj žalobcovi. Žalobca prejavil záujem o odkúpenie bytu, čo vyplýva z obsahu jeho listu zo dňa 24.09.2002, ktorý mala žalovaná 1/ k dispozícii, ako aj z konania žalovanej 1/, ktorá dňa 28.10.2002 podala na konkurzný súd žiadosť o udelenie súhlasu s predajom bytov niekoľkým záujemcom na základe ich predchádzajúcej žiadosti, medzi nimi aj žalobcovi, ako to vyplýva z obsahu Opatrenia Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 36-24K77/00 zo dňa 17.12.2002, pričom platnosť tohto opatrenia nebola neskôr vydanými opatreniami konkurzného súdu zrušená, či zmenená. Pokiaľ je v nájomnej zmluve uzavretej so žalobcom dojednaná nezvyčajne dlhá výpovedná doba v prípade výpovede zo strany prenajímateľa (10 rokov), túto časť zmluvy upravujúcu dĺžku výpovednej lehoty možno posúdiť ako neplatnú podľa § 41 Občianskeho zákonníka z dôvodu rozporu s dobrými mravmi, pretože úpravou je neprímerane zvýhodňovaný jeden z účastníkov vzťahu a to nájomca, čo spôsobuje nerovnováhu vzájomných práv a povinností oboch subjektov, keď v prípade, že by nájomca užíval byt aj niekoľko rokov bez toho, aby za to uhradil mesačné nájomné, prenajímateľ by nemal, pokiaľ by nedošlo k dohode, žiadnu

možnosť ukončenia vzájomného pomeru a bol by nútený poskytovať nájomcovi právo bývania v jeho byte prakticky bezodplatne. Taktiež zánik predkupného práva k bytu nespôsobuje poskytnutie bytu nájomcom do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, navyše v nájomnej zmluve uzavretej so žalobcom je upravené oprávnenie nájomcu dať prenajaté priestory do podnájmu tretej osoby. Z uvedených dôvodov pokiaľ žalovaná 1/ uzavrela nájomnú zmluvu so žalovanou 2/, táto bola vzhľadom na existenciu nájomného pomeru so žalobcom neplatná a taktiež neplatná je aj následne uzavretá kúpna zmluva na predmetný byt zo dňa 12.12.2007 medzi žalovanými 1/ a 2/, pretože o kúpu bytu prejavil záujem žalobca, ktorý má ako jeho nájomca zákonné predkupné právo a žalovaná 1/ toto jeho právo porušila, keď odpredala byt spolu s príslušenstvom žalovanej 2/. Žalobcovi svedčí existencia platného nájomného vzťahu, z ktorého mu vyplýva zákonné predkupné právo na byt, keďže prejavil záujem o odkúpenie bytu a pretože žalovaná 1/ v rozpore so zákonom uzavrela so žalovanou 2/ zmluvu o prevode vlastníctva bytu s príslušenstvom, žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti zmluvy, ktorej nebol účastníkom, uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/. Rozhodnutie o určení neplatnosti zmluvy je spôsobilou listinou, na podklade ktorej môže dôjsť v katastri nehnuteľností k obnoveniu pôvodného právneho stavu, ktorý tu bol pred uzavretím žalobou napadnutej zmluvy“.

Z oboznámených listinných dôkazov bolo zistené, že dňa 01.12.1999 bola medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu 2053 (v tom čase ul. Jánoškova 1626/63), Dolný Kubín IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom uzavretá nájomná zmluva, predmetom ktorej bol nájom bytu č. XX, nachádzajúceho sa na 6. poschodí bytového domu s.č. XXXX vo vchode č. XX v X. N. (bytový dom zapísaný na LV č. XXXX k. ú. X. N.). Doba nájmu bola dojednaná zmluvou na dobu určitú na obdobie 99 rokov od podpisu zmluvy a v časti IV. bod 4.2. zmluvy bola dohodnutá záloha na nájomné za obdobie 99 rokov vo výške 300 000,- Sk splatná pri podpise zmluvy. V bode 5.5. zmluvy bol uvedený súhlas prenajímateľa s tým, že nájomca je oprávnený dať prenajaté priestory do podnájmu tretej osobe.

Dňa 18.12.2000 R..F. H. ako konateľ spoločnosti potvrdil zloženie zálohy na nájomné na byt č. XXna ul. W.. K. XXXX.

Z LV č. 4007 pre katastrálne územie X. N. obec X. N. (k dátumu 6.2.2012 a 9.6.2014) bolo zistené, že ako vlastníak predmetného sporného bytu je vedený NÁŠ DOMOV s.r.o. ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551, v podiele 1/1.

Listami zo dňa 02.04.2003, 12.11.2012, 28.05.2013 navrhovateľ vyzýval odporkyňu na vydanie bytu.

Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 36-24K77/00 zo dňa 19.12.2000 bol vyhlásený konkurz na spoločnosť NÁŠ DOMOV s.r.o. ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551 a za správkyňu konkurznej podstaty bola ustanovená JUDr. Ivica Firstová, Dolný Kubín

Opatrením č.k. 36 24 K 77/00-256 zo dňa 17.12.2002 konkurzný Krajský súd v Banskej Bystrici udelil správcovi konkurznej podstaty súhlas ma predaj časti majetku úpadcu a to bytových jednotiek a garáží záujemcom medzi inými aj R.. V. O. - navrhovateľ, a to na základe žiadosti správcu zo dňa 28.10.2002. Dňa 20.02.2002 adresoval navrhovateľ správkyňi konkurznej podstaty žiadosť o odkúpenie sporného bytu.

Dňa 02.07.2014 adresovala správkyňa konkurznej podstaty konkurznému súdu Krajskému súdu v Banskej Bystrici žiadosť o vydanie opatrenia, na základe ktorého bude môcť odpredať byt č.XX súčasnému nájomníkovi R.. V. O.Č. nar. XX.XX.XXXX.

Konkurzný súd vydal opatrenie č.k. 36-24K 77/00 -941, ktorým predmetný súhlas na odpredaj bytu č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C 856/20, KN-C 856/21, KN-C 856/90, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra Dolný Kubín na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. za cenu 13.377,54 eur nájomcovi R.. V. O. nar. XX.XX.XXXX, dal.

Podľa § 126 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, vlastníak má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd mal za preukázané, že odporkyňa neoprávnene zasahuje do práv navrhovateľa tým, že užíva predmetný byt č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C 856/20, KN-C 856/21, KN-C 856/90, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu, keďže tak ako už bolo konštatované vyššie citovaným rozsudkom

Okresného súdu Dolný Kubín č.k. 8C/3/2008-259 zo dňa 17.03.2011, jej nájomná zmluva uzatvorená dňa 30.10.2002 so správkynou konkurznej podstaty je neplatným právnym úkonom, nakoľko v tom čase bol nájomcom bytu navrhovateľ, ktorý uzatvoril platnú nájomnú zmluvu s vlastníkom a to spoločnosťou NÁŠ DOMOV s.r.o. ul. Hattalu 2053 (v tom čase Jánoškova 1626/63), Dolný Kubín IČO: 31 344 551, dňa 01.12.1999, teda v čase pred vyhlásením konkurzu na úpadcu NÁŠ DOMOV s.r.o. Toto nájomné právo trvá doteraz, nebolo zrušené a nájomná zmluva nebola vyhlásená za neplatnú a ani nebolo v konaní preukázané, že by sa správkynia konkurznej podstaty domáhala zrušenia toho úkonu naopak, sama uznala nájomné právo navrhovateľa, keď požiadala dňa 02.07.2014 konkurzný súd o udelenie súhlasu na odpredaj bytu nájomcovi a to navrhovateľovi v súlade s ust. § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

Odporkyňa v podanom odpore namietala, že navrhovateľ nemôže sa domáhať vypratania bez toho, aby inou žalobou sa najskôr domáhal určenia neplatnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi správkynou konkurznej podstaty ako prenajímateľom a odporkynou ako nájomcom a že v tomto prípade súd nemôže vychádzať z prejudiciálne vyriešenej otázky vo veci sp.zn. 8C/3/2008.

K tejto argumentácii súd uvádza, že tak v konaní sp.zn. 8C/3/2008 ako aj v tomto konaní súd v prvom rade vyrieši prejudiciálne otázku platnosti resp. neplatnosti nájomnej zmluvy medzi správkynou konkurznej podstaty a odporkynou a to z dôvodu, že práve táto otázka tvorí základ rozhodnutia vo vzťahu k návrhu navrhovateľa a odôvodnenosti jeho návrhu. Takýto základ tvorila táto otázka aj v konaní sp. zn 8C/3/2008 a až po jej vyriešení bolo určené, že samotná zmluva o prevode vlastníctva k bytu č. XX nachádzajúceho sa na 6. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C 856/20, KN-C 856/21, KN-C 856/90, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra Dolný Kubín na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. je neplatná, pretože došlo k porušeniu zákonného predkupného práva nájomcu, ktorým bol navrhovateľ. Ani v prebiehajúcom konaní o vypratanie sporného bytu súd nemal dôvod sa odchýliť o už takto prejudiciálne vyriešenej otázky, nakoľko od právoplatnosti rozsudku vo veci sp.zn. 8C/3/2008, ktorým bola zmluva o prevode vlastníctva bytu č. XX, nachádzajúceho sa na 6. poschodí, vchod č. XX, bytového domu s.č. XXXX na ul. W.. K. v X. N., zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. X. N. a prináležiaceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu a na zastavanom pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, ktorá bola uzavretá dňa 12.12.2007 v X. N. medzi žalovanou 1/ JUDr. Ivicou Firstovou, správkynou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín, IČO: 31344551, ako predávajúcou a žalovanou 2/ R. B. ako kupujúcou, vyhlásená za neplatnú t.j. od 06.04.2011, nenastali a účastníkmi neboli ani tvrdené žiadne skutočnosti, ktoré by mali vplyv na zmenu nájomného vzťahu k predmetnému bytu. Nemožno v tomto prípade súhlasiť s tvrdením odporkyne, že konaniu o vypratanie malo predchádzať konanie o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy medzi JUDr. Ivicou Firstovou, správkynou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín, IČO: 31344551, ako prenajímateľom a odporkynou R. B. ako nájomcom, nakoľko podľa § 80 písm. c/ O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Naliehavý právny záujem navrhovateľa na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c) O.s.p. musí byť kvalifikovaný - naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností, čo pre navrhovateľa znamená nevyhnutnosť tvrdiť a preukázať skutočnosti, z ktorých vyvodzuje existenciu tohto svojho právneho záujmu. Navrhovateľ ale nemôže mať naliehavý právny záujem v zmysle uvedeného ustanovenia, pokiaľ sa ochrany práv môže domáhať žalobou na plnenie, alebo ak k odstráneniu neistoty slúžia osobitné právne postupy upravené v príslušných právnych predpisoch. Úspešnosť navrhovateľa v tomto konaní, pokiaľ by žaloval určenie neplatnosti nájomnej zmluvy medzi JUDr. Ivicou Firstovou, správkynou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín, IČO: 31344551, ako prenajímateľom a odporkynou R. B. ako nájomcom, by mohla byť otázná, pretože by neodstránila stav neistoty avšak vzhľadom na vyslovený právny názor v konaní sp.zn. 8C/3/2008 bolo možné z jeho strany domáhať sa ochrany nájomného vzťahu žalobou na plnenie.

S poukazom na vyššie uvedené súd žalobe vyhovel, keď mal za to, že odporkyni nesvedčí právo nájomu k predmetnému bytu lebo jej nájomná zmluva so správkynou konkurznej podstaty úpadcu spoločnosti NÁŠ DOMOV s.r.o., ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551 bola uzatvorená dňa 30.10.2002 teda v čase platného nájomného vzťahu navrhovateľa k predmetnému bytu a to na základe nájomnej zmluvy s vlastníkom bytu zo dňa 01.12.1999 z čoho možno vyvodiť, že táto neoprávnene zasahuje do práv navrhovateľa.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 151 ods. 1, 2 O.s.p., o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh, spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Ak účastník v lehote podľa ods. 1, trovy nevyčísli, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia, s výnimkou trov právneho zastúpenia; ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia, iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade, súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 11 ods.1 písm. c/vyhl. 655/2004 Z.z., základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu, ak) klientom je fyzická osoba a predmet konania sa týka nehnuteľností, ktorá je určená na bývanie alebo slúži jej na bývanie; to neplatí vo veciach vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov alebo zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

§ 14 ods. 1/, odmena vo výške základnej sadzby tarifnej odmeny patrí za tieto úkony právnej služby:

- a) prevzatie a príprava zastúpenia alebo obhajoby vrátane prvej porady s klientom,
- b) ďalšia porada alebo rokovanie s klientom za každú skončenú hodinu,
- c) písomné podanie na súd alebo iný orgán vo veci samej,
- d) účasť pri vyšetrovacích úkonoch, pri oboznámení sa s výsledkami vyšetrovania, vyhľadávania alebo za konanie pred súdom alebo iným orgánom, 4) pri konaní o dohode o vine a treste, pri konaní o zmieri, a to za každé začaté dve hodiny bez ohľadu na počet týchto za sebou nadväzujúcich úkonov vykonaných počas dvoch hodín,
- e) vypracovanie právneho rozboru veci,
- f) rokovanie s protistranou, a to za každú skončenú hodinu,
- g) návrh na predbežné opatrenie, ak dôjde k nemu pred začatím konania, odvolanie proti rozhodnutiu o predbežnom opatrení, návrh na obnovu konania, odvolanie, dovolanie, mimoriadne dovolanie, sťažnosť proti rozhodnutiu o návrhu na obnovu konania, podnet na podanie sťažnosti pre porušenie zákona,
- h) vypracovanie listiny o právnom úkone alebo jej podstatné prepracovanie.

§ 15, advokát má popri nároku na odmenu aj nárok

- a) na náhradu hotových výdavkov účelne a preukázateľne vynaložených v súvislosti s poskytovaním právnych služieb, najmä na súdne poplatky a iné poplatky, cestovné a telekomunikačné výdavky a výdavky za znalecké posudky, preklady a odpisy,
- b) na náhradu za stratu času (§ 17).

Podľa § 15

Advokát má popri nároku na odmenu aj nárok

- a) na náhradu hotových výdavkov účelne a preukázateľne vynaložených v súvislosti s poskytovaním právnych služieb, najmä na súdne poplatky a iné poplatky, cestovné a telekomunikačné výdavky a výdavky za znalecké posudky, preklady a odpisy,
- b) na náhradu za stratu času (§ 17).

§ 16 ods. 3/ a 4/, od klienta možno požadovať na náhradu výdavkov na miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné sumu vo výške jednej stotiny výpočtového základu za každý úkon právnej služby. Túto sumu môže advokát požadovať aj vtedy, ak sa na jej náhrade s klientom osobitne nedohodol. Na výšku náhrady preukázaných cestovných výdavkov sa vzťahujú osobitné predpisy, ak táto vyhláška neustanovuje inak(zákon č. 283/2004 o cest. náhradách).

§ 18 ods. 3/, ak je advokát platiteľom dane z pridanej hodnoty, zvyšuje sa odmena a náhrady podľa tejto vyhlášky o daň z pridanej hodnoty, ktorú je advokát povinný platiť podľa osobitného predpisu.

Navrhovateľ prostredníctvom právneho zástupcu uplatnil trovy konania vo výške zaplateného súdneho poplatku 99,50 eur a trov právneho zastúpenia za 3 úkony právnej služby (prevzatie a príprava veci, podanie žaloby a účasť na pojednávaní dňa 11.9.2014) po 61,87 eur + 3 x režijný paušál po 8,04 eur + 20 % DPH, náhradu cestovných nákladov v súvislosti s pojednávaním dňa 11.09.2014 z Banskej Bystrice do Dolného Kubína a späť - 138 km x 1,467 eur/100 + 138 x 0,183 = 25,25 + 13,56 + 20 % DPH = 45,97 eur a náhradu za stratu času za deň 11.9.2014 za 6 polhodín po 13,40 eur = 96,48 eur, spolu 493,63 eur.

Súd priznal trovy právneho zastúpenia nasledovne:

Hodnota jedného úkonu 61,87 eur

Úkony: 11.03.2008 prevzatie a príprava veci

13.06.2014 spísanie žaloby

11.9.2014 účasť na pojednávaní na Okresnom súde Dolný Kubín - substitúcia V.. N. Z. t.j. 3 x po 61,87 eur

Paušálna náhrada za rok 2008 6,30 eur

za rok 2014 2 x 8,04 eur

náhrada za stratu času za účasť na pojednávaní dňa 11.09.2014 6 polhodín po 13,40 eur =80,40 eur

DPH 20 % za úkony zo dňa 11.03.2008 a 13.06.2014 t.j 2 x 61,87 eur + 6,30 eur + 8,04 eur =138,08 eur z toho 20 %=27,62 eur.

Pokiaľ sa týka úkonov vykonaných dňa 11.09.2014 substitučným splnomocnencom V.. N. Z., súd 20 %-tnú DPH nepriznal a to z dôvodu, že právna zástupkyňa navrhovateľa dokladovala, že je platiteľom DPH avšak za zastupujúcu advokátku takýto doklad nepredložila. V zmysle vyhlášky DPH patrí advokátovi, ktorý je platiteľom DPH podľa príslušných predpisov (§2 ods.1 písm. b/, §3 ods.1 zákona č.222/2004 Z.z. zo 6. apríla 2004 o dani z pridanej hodnoty). Nakoľko nebolo preukázané, že je právna zástupkyňa, ktorá na pojednávaní zastupovala na základe substitučnej plnej moci je platiteľom DPH súd nemohol za úkon - účasť na pojednávaní dňa 01.09.2014 DPH priznať.

Súd tiež nepriznal náhradu za použitie osobného motorového vozidla za účasť na pojednávaní dňa 11.09.2014 z dôvodu, že technický preukaz na motorové vozidlo bol predložený na meno držiteľa V.. S. N., ktorá sa však pojednávania nezúčastnila a k vyúčtovaniu nebol predložený žiadny doklad, ktorým by bolo preukázané, že toto motorové vozidlo poskytla za účelom účasti na pojednávaní substitučnému splnomocnencovi. Nakoľko sa však V.. N. Z. preukázateľne na pojednávaní zúčastnila súd jej priznal cestovné do výšky verejnej hromadnej dopravy Banská Bystrica - Dolný Kubín a späť 8,60 eur (zistené zo stránky [http:// cp. atlas.sk/bus/spojenie/](http://cp.atlas.sk/bus/spojenie/))

Celkom trovy právneho zastúpenia s DPH 324,61 eur, a trovy konania 99,50 eur t.j. 424,11 eur s DPH, ktoré je odporca povinný, s poukazom na § 149 ods. 1/ O.s.p., zaplatiť na účet zástupcu navrhovateľa.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Dolný Kubín na Krajský súd v Žiline, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 O.s.p.).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

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 (§ 205 ods. 2 O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O.s.p.)