

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 22C/93/2008  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7208220142  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jana Koščová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2014:7208220142.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou Mgr. Janou Koščovou v právnej veci žalobcu v 1. rade: X.. S. T., R.. X.X.XXXX, D. T. X, XXX XX J., právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Peter Kerecman s. r. o., Rázusova 1, 040 01 Košice, C. X. W.: X.. Z. T., R.. XX.X.XXXX, D. T. X, XXX XX J., proti žalovanému K. J.X., T. I. XX/A, XXX XX J., v konaní o nahradenie prejavu vôle takto

### rozhodol:

Žalobu zamieťa.

Účastníkom náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Žalobca žalobou podanou súdu dňa 30.7.2008 žiadal, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu medzi žalovaným ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníctva č. 18 na 1. poschodí bytového domu na ulici T. X I.. Č.. XXX R. N..Č.. XXX V. C. XXX K. U. N. O. R. U.. R. Q. Č.. XXXXX N. J.. Ú.. I. K., V. J. X., V. J.X. - I. K., I. N. R. I. Č. O. I. U. A., T. X,X C. C. XXXX/XXXXX O. I. N. R. N. N.. Č.. XXX / U. N. O. R.A. V. C. XXX K. C. C. XXXX/XXXXX za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 48.846,-Sk a to v znení podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorá je prílohou tohto rozsudku.

Žalobu odôvodnil skutočnosťou, že dňa 3.8.1994 medzi žalobcom ako nájomcom a K. Č. J. - I. K. ako prenajímateľom bola uzatvorená zmluva o nájme bytu. Tento byt bol na základe zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu odovzdaný 3.8.1994 žalobcovi v 1.rade do užívania. Išlo o byt č. XX R. X. N. D. A. R. B. T. X, I.Č.. XXX R. N. XXX V. C. XXX K., U. N. O. R., U. R. Q. Č.. XXXXX N. J. Ú. I. K., V. J. X., V. J. - I. K., ktorého vlastníkom je žalovaný. Žalobca ešte v roku 1994 požiadal o prevod vyššie označeného bytu do vlastníctva. V roku 2004 bola žalobcovi zaslaná zmluva o prevode vlastníctva predmetného bytu a s prevodom spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu. Túto zmluvu žalobca podpísal a uhradili časť ceny bytu a pozemku vo výške 36.371,-Sk v zmysle článku 7 ods. 1 tejto zmluvy a následne zmluvu odoslal na podpis žalovanému. Do dnešného dňa zo strany žalovaného nedošlo k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva k predmetnému bytu. Prevod vlastníctva k práve vyššie uvedenému bytu u žalovaného urgoval, avšak doposiaľ mu bola zaslaná iba odpoveď žalovaného zo dňa 30.1.2008, ktorý uvádza, že k predmetnému prevodu vlastníctva bytu si vyžiadali stanovisko odborných útvarov mesta. Podľa ust. § 29a Zákona č. 182/1993 z.z. je obec povinná s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do 2 rokov odo dňa keď nájomca požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov.

Na základe návrhu žalobcu v 1.rade zo dňa 8.6.2011, ktorým žiadal aby súd pripustil vstup ďalšieho účastníka na stran žalobcu ako žalobca v 2.rade, a T. X.. Z. T., W.. J., R.. XX.X.XXXX, T. D. C. J., T. X, XXX XX, občan SR, a pripustil zmenu žaloby tak, že: „Nahrádza sa prejav vôle žalovaného uzatvoriť

zmluvu o prevode vlastníctva bytu medzi žalovaným ako predávajúcim a žalobcami ako kupujúcimi, predmetom ktorej je prevod vlastníctva D. Č..XX R. X. N. D. A. R. B. T. X, I. Č.. XXX R. N. Č.. XXX V. C. XXX K. U. N. O. R. U.. R. Q. Č.. XXXXX N. J.. Ú. I. K., V. J. X., V. J. - I. K., I. R. I. Č. O. I. P. U. A., T. X, X C. C. XXXX/XXXXX O. I. N. R. N. N. Č.. XXX U. N. O. R. V. C. XXX K. C. C. XXXX/XXXXX, do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov ako kupujúcich, za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 48.846 Sk a to v znení podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu, súd uznesením č.k. 22C 93/2008-151 pripustil do konania na strane žalobcu žalobkyňu v 2.rade.

Z obsahu spisu - poštovej doručenky vyplýva, že predmetné uznesenie bolo žalovanému doručené bez návrhu žalobcu v 1.rade na zmenu žaloby a súhlasu žalobkyne v 2.rade so vstupom do konania.

Žalobca v 1.rade zároveň predložil súdu súhlas žalobkyne v 2.rade so vstupom do konania na strane žalobcu.

Uznesením č.k. 22C 93/2008-221 zo dňa 24.10.2014 doručené žalovanému dňa 3.11.2014 súd pripustil zmenu žaloby v zmysle návrhu žalobcu v 1.rade zo dňa 8.6.2011.

Na pojednávaní dňa 27.11.2014 súd pripustil zmenu žaloby v zmysle návrhu žalobcov v 1. a 2.rade tak, že sa nahrádza prejav vôle žalovaného uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu medzi žalovaným ako predávajúcim a žalobcom v 1. rade a žalobcom v 2.rade ako kupujúcimi, predmetom ktorej je prevod vlastníctva D. Č.. X R. X. N. D.H. A. R. B. T. X I. Č.. XXX R. N. W. „. N. Č.. XXX/X V. C. XXX K.X U. N. O. R. U.. R. Q. Č.. XXXXX N. J.. Ú. I. K., V. J. X., V. J. - I. K., I. N. R. I. Č. O. O. I. U. A., T. X, X C. C. XXX/XXXXX O. I. N. J. N. N. Č.. XXX/X U. N. O. R. V. C. XXX K.X C. C. XXX/XXXXX do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 1.621,39 Eur (48.846,-Sk), a to v znení podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorá je prílohou tohto rozsudku.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, výpoveďou účastníkov konania a zistil tento skutkový stav:

Z vyjadrenia K. J. - žalovaného zo dňa 4.11.2014 vyplýva, že byt v nájme žalobcu na základe nájmovej zmluvy zo dňa 3.8.1994 je vedený u správcu bytu D. I..W..V.., N. I. Č. XX, ktoré je pravdepodobne podľa evidencie správcu bytu.

Zo zhodných vyjadrení účastníkov konania vyplýva, že predmetný byt bol pôvodne vedený na Q. O. D. Č.. XX.

Z oznámenia Katastrálneho úradu v Košiciach, Správy katastra Košice zo dňa 20.11.2008 vyplýva že na Q. Č.. XXXXX J. Ú. I. K., D. U. D. Č.. XX R. X. N.. Nakoľko došlo k chybe v písaní, správa katastra vykonala opravu zápisu v súlade s listinou a žiadosťou o zápis uvedeného bytu, kde bol uvedený byt Č.. X. X O. R. XX. Podľa uvedeného bol zápis uznesenia Okresného súdu Košice II č.k 22C 93/2008-112 v katastri nehnuteľností vykonaný s opravou a to k bytu č. X R. X. N..

Podľa čiastočného výpisu z Q. Č.. XXXXX žalovaný je vlastníkom bytu č. 8 nachádzajúceho sa na T. X C. J. C. D. A. I.. Č.. XXX R. N. Č.. XXX/X C. J. Ú. I. K., V. J. - I. K. C. I.Í. N. X/X, O. O. C. N. R. I. Č. O. I. U. A. O. I. N. J. N. C. N. XXX/XXXXX.

Z vyjadrenia právneho zástupcu žalobcu na pojednávaní dňa 26.9.2008 vplynulo, že žalobca v 1.rade podal žalobu z dôvodu, že v roku 1994 s ním bola uzatvorená zmluva o nájme bytu. Na základe predmetnej zmluvy v roku 2004 požiadal o predaj predmetného bytu a bola mu predložená na podpis zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorú žalobca v 1.rade podpísal, avšak žalovaný túto zmluvu nepodpísal a byt nebol do dnešného dňa prevedený. Konanie žalovaného je v rozpore s ust. § 29a Zákona č. 182/1993 Z.z, keďže žalovaný mal uzatvoriť zmluvu do dvoch rokov od žiadosti žalobcu v 1.rade.

Z výpovede žalobcu v 1.rade vyplýva, že žalobca v 1.rade dostal ponuku z Mestskej časti J. - I. K. E. C. W. XXXX V. D. R. T. X C. J., X-X., s tým, že bola by možnosť dostať tento byt do nájmu za predpokladu, že do neho investuje, nakoľko v tom čase bol byt neobývatel'ny. Tento byt bol evidovaný v tomto období pod č. 18. Do prestavby bytu investoval finančné prostriedky a v roku 1994 s ním bola zo strany mestskej časti J. - I. K. uzatvorená nájmovná zmluva. Následne sa do bytu nasťahoval, hneď v roku 1994 adresoval mestskej časti žiadosť o odkúpenie predmetného bytu. Zo strany mestskej časti mu bolo oznámené v roku 1994, že o prevode vlastníctva bytu ho budú včas informovať a že je potrebné uhradiť

nájomné. V roku 2004 mu bola zaslaná zmluva o prevode vlastníctva uvedeného bytu s tým, že túto zmluvu podpísal, bola mu zaslaná šeková poukážka na úhradu časti kúpnej ceny vo výške 36.371,-Sk, ktorú aj uhradil. Tieto prevody sa mali realizovať prostredníctvom I. N.. Túto podpísanú zmluvu zaslal, vzal aj kópiu poukážky, že uhradil časť kúpnej ceny, avšak k uzavretiu kúpnej zmluvy zo strany K. J. nakoniec nedošlo. Bolo mu zaslané na jeho žiadosť o prešetrenie prevodu vlastníctva bytu oznámenie zo strany Mesta, že bol zastavený prevod bytu z dôvodu vedenia sporu o nájom k predmetnému bytu, po ktorom skončení mu byt bude prevedený do jeho osobného vlastníctva. V priebehu konania uzavrel manželstvo so žalobkyňou v 2.rade dňa 18.12.2010. Po uzatvorení manželstva z jeho strany a zo strany žalobkyne v 2.rade nedošlo k zaslaniu žiadosti o odkúpenie bytu aj žalobkyňou v 2.rade žalovanému. Následne podali až v roku 2011 žiadosť o zmenu žaloby a pripustenie žalobkyne v 2.rade, do konania a pripustenie zmeny žaloby v zmysle, aby sa nahradenie prejavu vôle o prevod bytu vzťahoval aj na žalobkyňu v 2.rade ako kupujúcu. Dňa 4.10.2012 im bola doručovaná zo strany žalovaného výpoveď z nájmu bytu - ktorej platnosť na súde napadli 31.10.2014. Súdom bolo rozhodnuté, rozhodnutie súdu dosiaľ nie je právoplatné.

Z výpovede žalobkyne v 2.rade vyplýva, že v byte, ktorý je predmetom tohto konania býva so žalobcom v 1.rade už od roku 2002, avšak manželstvo ako uviedol žalobca v 1.rade vo svojej výpovedi uzavrela so žalobcom v 1.rade v roku 2010. Ona ani žalobca v 1.rade žiadost' o odkúpenie predmetného bytu aj vo vzťahu k jej osobe žalovanému nedoručovali, doručovali len súdu návrh na zmenu žaloby tak aby nahradenie prejavu vôle zo strany žalovaného na uzavretie kúpnopredajnej zmluvy k tomuto bytu sa vzťahoval aj k jej osobe ako kupujúcej, keďže uzavretím manželstva im vznikol so žalobcom v 1.rade spoločný nájom. Od podania tohto návrhu na zmenu žaloby z ich strany ďalšia komunikácia so žalovaným nebola a ako uviedol žalobca v 1.rade, bola im doručená žalovaným výpoveď nájmu, ktorej neplatnosť napadli na súde, o ktorej už súdom bolo dosiaľ neprávoplatne rozhodnuté tak, že výpoveď nájmu z bytu je neplatná.

Právna zástupkyňa žalobcov poukázala na okolnosť, že podľa názoru žalobcov nebola potrebná osobitná žiadosť žalobkyne v 2.rade na odkúpenie bytu, keďže aj v prípade, že žalobca v 1.rade by sa stal už podľa pôvodnej žiadosti samostatným vlastníkom predmetného bytu v dôsledku odkúpenia bytu, byt by patril do BSM, preto aj v zmysle § 145 ods. 2 OZ, keďže ide o spoločné veci, navrhli žalobcovia pristúpenie žalobkyne v 2.rade do konania a zmenu žaloby. Zároveň poukázala na okolnosť, že už samotným doručením uznesenia o pripustení žalobkyne v 2.rade do konania mal žalovaný vedomosť o tom, že žalobkyňa v 2.rade chce odkúpiť predmetný byt

Z vyjadrenia zástupkyne žalovaného vyplýva, že žalovaný nesúhlasil s takýmto názorom, pretože v prípade, že by došlo k odkúpeniu bytu pred uzavretím manželstva zo strany žalobcu v 1.rade bol by tento byt nadobudol do výlučného vlastníctva a spoločný nájom vznikol až v dôsledku uzavretia manželstva žalobcu v 1.rade v roku 2010. Takúto žiadosť žalobkyňa v 2.rade nepodala. Zároveň uviedla, že návrh na zmenu žaloby, ktorým žiadal žalobca pripustiť do konania aj žalobkyňu v 2.rade a pripustiť zmenu žaloby tak, aby nahradenie prejavu vôle uzavrieť s ňou zo strany žalovaného resp. s obidvoma žalobcami zmluvu o prevode vlastníctva bytu im doručená nebola, bolo im doručené uznesenie o pripustení žalobkyne v 2.rade do konania.

Žalobca v konaní predložil zmluvu o nájme bytu uzatvorenú medzi prenajímateľom Mestskou časťou J. - I. K. a nájomcom - žalobcom v 1.rade uzatvorenú dňa 3.8.1994, ktorej predmetom bolo prenechanie bytu na TO. X R. X. N. pozostávajúceho z kuchyne, troch izieb a príslušenstva do nájmu nájomcovi. Predmetná nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Podľa zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu predloženého žalobcom v 1.rade v konaní, byt bol žalobcovi odovzdaný do užívania A. X.X.XXXX.

Rozsudkom Okresného súdu Košice I č.k. 16C 449/2009-125 zo dňa 19.10.2012 bol návrh navrhovateľa E. E., R.. XX.XX.XXXX N. V. K. J.X. za účasti vedľajších účastníkov na strane odporcu v X.W. S. T. O. C. X.W. X.. Z. T. o určenie práva nájmu k bytu č. XX R. T. X C. J. zamietnutý. Predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 26.9.2014.

Rozsudkom Okresného súdu Košice I č.k. 35C 315/2012-196 zo dňa 15.9.2014 súd určil, že výpoveď žalovaného Mesta Košice č. O. U. A. X.XX.XXXX k nájmu bytu č. X R.P. I. R. X. N. C. C. Č.. X C. D. A.

I. I. Č. XXX R. T. B. Č.. X,X C. J. N. R. N. N. W. „, I. N. Č. XXX/X V. C. XXX K., A. N. U. N. O. R. U. R. Q. Č.. XXXXX C. J. Ú. I. K., V. J. X., V. J. - I. K. A. Ž. O. C. X.W. X.. S. T., R.. X.X.XXXX O. Ž. C. X.W. X.. Z. T., R.. XX.X.XXXX A. XX.XX.XXXX je neplatná. Rozsudok dosiaľ nenadobudol právoplatnosť.

Krajský súd v Košiciach uznesením č.k. 5Co 499/2014-215 zrušil uznesenie Okresného súdu Košice II č.k. 22C 93/2008-199 z 23.2.2014, ktorým Okresný súd Košice II prerušil konanie do právoplatného skončenia konania vedeného pod sp.zn. 35C 315/2012 na Okresnom súde Košice I vo veci určenia neplatnosti výpovede nájmu z bytu doručenej žalobcom v 1. a 2.rade.

Z odôvodnenia citovaného uznesenia Krajského súdu v Košiciach vyplýva, že v konaní o určenie práva k nájmu bytu vo veci vedenej na OS Košice I pod sp.zn. 16C 449/2009 bolo vydané a právoplatne rozhodnuté rozsudkom Okresného súdu Košice I z 19.10.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach č.k. 6Co 150/2013-190 z 19.11.2013, preto odpadol dôvod na prerušenie konania vo veci vedenej na Okresnom súde Košice II pod sp.zn. 22C 93/2008 až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 35C 315/2012, nakoľko aj keď v predmetnom konaní bolo vydané rozhodnutie, že výpoveď daná žalobcom zo strany žalovaného K. J. je neplatná a predmetné rozhodnutie ešte nie je právoplatné, žalobca v 1.rade je naďalej nájmomcom bytu a žiadateľom o odkúpenie bytu, keďže zatiaľ nájmný vzťah trvá a žalobca v 1.rade splnil podmienky na prevod žiadaného bytu podľa ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 29a ods. 1 prvá veta Zákona č. 182/1993 Z.z.

Žalobca v konaní predložil sobášny list, z ktorého vyplýva, že uzatvoril dňa XX.XX.XXXX manželstvo so žalobkyňou v X.W. X.. Z. T., W.. J., R.. XX.X.XXXX.

Podľa ust. § 161 ods. 3 O.s.p., právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahrádzujú toto vyhlásenie.

Podľa ust. § 29a ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z., obec je povinná s nájmomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50% nájomcov bytov. Túto povinnosť obec nemá, ak nájmomcom bytu je právnická osoba, ak ide o byt v rodinnom dome alebo ak ide o byt, na ktorý sa nevzťahovala povinnosť previesť vlastníctvo bytu podľa § 29 ods. 3 a vlastníctvo tohto bytu prešlo na obec podľa osobitného predpisu. 24e)

Podľa ust. § 19 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z., spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.

Podľa ust. § 18a citovaného zákona č. 182/1993 Z.z., vyššiu cenu pozemku zastavaného domom a príslušením pozemku ako cenu zistenú podľa osobitného predpisu 24b) nemožno dojednať.

Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a príslušením pozemku do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa osobitného predpisu, 24c) alebo do vlastníctva jeho dediča, alebo do vlastníctva manžela, detí, vnukov alebo rodičov pôvodného vlastníka bytu, cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku sa rovná najvyššej výške ročného nájmného za 1 m<sup>2</sup> zistenej podľa osobitného predpisu. 24d)

Obec je povinná previesť vlastníctvo zastavaného a príslušením pozemku nadobudnuté podľa osobitného predpisu 24e) na vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva, ak vlastníka bytu požiada o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku, za cenu určenú podľa odseku 2; veľkosť spoluvlastníckeho podielu pozemku sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b).

Podľa ust. § 23 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z., s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušeniu pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušení pozemku.

Podľa ust. § 5 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z., zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí 9) 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 prístupení 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. 9a)

Podľa ust. § 704 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca v 1.rade uzatvoril s K. Č. J. - I. K. zmluvu o nájme bytu, ktorého prevod je predmetom tohto konania. Byt mu bol odovzdaný do užívania na základe zápisnice o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 3.8.1994. Po uzavretí nájomnej zmluvy v priebehu trvania nájmu žalobca v 1.rade uzatvoril dňa 14.12.2010 manželstvo so žalobkyňou v 2.rade v dôsledku čoho vznikol žalobcom v súlade s ust. § 704 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoločný nájom k predmetnému bytu.

Žalobca listom zo dňa 17.8.1994 adresovaným Miestnemu úradu oddelenie bytu na H. X C. J. požiadal o odkúpenie predmetného bytu do osobného vlastníctva.

Žalobca v konaní predložil zmluvu o prevode vlastníctva bytu doručenú žalobcovi v 1.rade K. J., (žalovaným v tomto konaní), ktorej predmetom mal byť prevod vlastníctva bytu č. 18 na 1. poschodí nachádzajúceho sa na T. X C. J.X. I. I. I. N. R. I. Č. O. I. U. A. O. N. N.Č.. XXX C. N. XXXX/XXXXX U. A. J. P. XX.XXX,-I., U. T. Č. J. P. XX.XXX,-I. pred uzatvorením zmluvy.

Žalobca v 1.rade preukázal úhradu kúpnej ceny 36.371,-Sk zo dňa 20.2.2004 peňažným poštovým poukazom.

Nakoľko v priebehu konania došlo k zmene označenia bytu, ktorého nahradenia prejavu vôle zo strany žalovaného k prevodu bytu sa žalobca v tomto konaní domáha, a to na označenie bytu Č.. X, O. O. J. U. C. I. N. R. I. Č. O. U. D. A. O. N., O. T. C. C. XXX/XXXXX, O. O. J. spoločnému nájmu žalobcov v 1. a 2.rade súd pripustil zmenu žaloby v zmysle návrhu žalobcov.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobcovi v 1.rade vznikol nárok na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva vyššie uvedeného bytu, pričom žalovaný k uzatvoreniu zmluvy nepristúpil z dôvodu vedenia konania o určenie nájomného vzťahu k bytu na základe žaloby podanej žalobcom E. E. na Okresný súd Košice I, ktoré bolo vedené pod sp.zn. 16C 449/2010.

Súd má za to, že nájomný vzťah žalobcov trvá, nakoľko výpoveď daná žalobcom zo strany žalovaného má účinky v zmysle ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým súd zamietne návrhu na určenie neplatnosti výpovede nájmu, pričom žalobcovia

sa v konaní domáhali určenia neplatnosti tejto výpovede na Okresnom súde Košice I, ktoré konanie prebieha pod sp.zn. 35C 315/2012, a v tomto konaní nebolo dosiaľ právoplatne rozhodnuté o zamietnutí návrhu na určenie neplatnosti výpovede nájmu z bytu žalobcov.

Zároveň nie je sporné právo žalobcov k nájmu bytu, ktorý je predmetom tohto konania z dôvodu podanej žaloby zo strany E. E. na Okresnom súde Košice I vedenom pod sp.zn.16C 449/2009, keďže v tomto konaní o jeho návrhu bolo právoplatne rozhodnuté tak, že žaloba žalobcu bola zamietnutá.

Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobcom vznikol spoločný nájom bytu č. X R. T. X C. J., pričom v danom prípade žalobcovia ako spoloční nájomcovia nespĺnili podmienku v zmysle ust. § 29a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., keďže ako vyplýva z výpovede žalobcov, ako aj z vyjadrenia žalovaného žalobkyňa v 2.rade nepožiadala o prevod vlastníctva k predmetnému bytu žalovaného. Aj keď samotný návrh na zmenu žaloby žalobcu v 1.rade zo dňa 8.6.2011, ktorým sa tento domáhal, aby súd pripustil do konania na strane žalobcu aj žalobkyňu v 2.rade s pripojením jej súhlasu a zmenou žaloby tak, že sa nahradí prejav vôle žalovaného ako predávajúceho uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu s oboma žalobcami ako predávajúcimi, by bolo možné posudzovať ako prejav vôle žalobkyne v 2.rade uzatvoriť so žalovaným zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Tento návrh na zmenu žaloby so súhlasom žalobkyne v 2.rade so vstupom do konania nebol žalovanému ako vyplýva z obsahu spisu doručený v lehote 2 rokov pred rozhodnutím súdu vo veci, pričom pre súd je záväzný právny a skutkový stav v čase vyhlásenia rozsudku v zmysle (§ 154 ods. 1 O.s.p.).

Súd je toho názoru, že na strane žalobcov ide vo vzťahu k právu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorého sú spoločnými nájomcami o nerozlučné spoločenstvo (§ 145 ods. 1 OZ), teda pre prevod bytu do BSM manželov je potrebný súhlasný prejav oboch manželov, keďže nejde o bežnú vec.

Súd dospel k záveru, že nie je možné vyhovieť žalobe žalobcov o nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu medzi žalobcami a žalovaným keďže od doručenia uznesenia o pripustení zmeny žaloby v zmysle pôvodného návrhu žalobcov zo dňa 6.8.2011 žalovanému, ktoré uznesenie bolo doručené súdom žalovanému dňa 3.11.2014 neuplynula dvojročná zákonom stanovená lehota v zmysle ust. § 29a ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z., po uplynutí ktorej sa nájomca môže domáhať na súde nahradenia prejavu vôle k uzavretiu predmetnej zmluvy. Samotné uznesenie o pripustení žalobkyne v 2.rade do konania nemôže byť posudzované ako prejav vôle žalobkyne uzavrieť so žalovaným zmluvu o prevode vlastníctva bytu a teda doručenie tohto uznesenia súd nepovažoval za splnenie zákonnej podmienky v zmysle ust. § 29a ods. 1 Zákona č. 182/1993 Zb. Na základe uvedeného súd uzavrel, že žalovanému neuplynula dvojročná lehota na uzatvorenie zmluvy o prevode bytu so žalobcami, a preto žalobu žalobcov ako nedôvodnú zamietol.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle ust. § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že žalovanému, ktorý mal plný úspech vo veci súd ich náhradu nepriznal, nakoľko tento ich náhradu neuplatnil a žalobcovia v 1. a 2.rade v konaní neboli úspešní.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice II v troch písomných vyhotoveniach (§ 204 ods.1 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 po:

- a) v konaní došlo k vadám uvedených 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 neobstoí, 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.1,2 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove mal. detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods.1 O.s.p.).