

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 4C/23/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414203123
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Stašíková
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2015:5414203123.4

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. 6, 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 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. a odovzdať ho navrhovateľovi a to v lehote do 6 mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. O trovách konania súd rozhodne do 30. dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

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 Dolný Kubín 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 Dolnom Kubíne podaný návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Vkladové konanie bolo vedené pod O. XXX/XX a to na základe zmluvy o prevode vlastníctva k bytu uzavretej správkynou konkurznej podstaty a odporkynou 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 odporkynou 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 legitimovaný 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.

Po vykonanom dokazovaní, súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 4C/23/2014-83, kde zaviazal odporkyňu 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 Dolný Kubín na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. a odovzdať ho navrhovateľovi a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, ako aj nahradiť trovy konania vo výške 99,50 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 324,61 eur.

Na základe odvolania odporkyne, podaného prostredníctvom právneho zástupcu na tunajší súd dňa 22.10.2014, Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 11Co/556/2014-126 zo dňa 23.02.2015 rozsudok Okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že Okresný súd svojím postupom odňal odporkyni možnosť konať pred súdom, keď konal a rozhodol vo veci bez účasti odporkyne a jej právneho zástupcu.

Po opätovnom výsluchu zúčastnených strán súd zistil nasledovný stav:

Právna zástupkyňa navrhovateľa uviedla, že navrhovateľ v celom rozsahu zotrúva na podanej žalobe, jej odôvodnení, ako aj na svojich tvrdeniach, urobených na pojednávaní dňa 11.09.2014. V celom rozsahu sa stotožňuje s rozsudkom prvostupňového súdu, pričom poukázala na to, že tento bol zrušený len z procesných dôvodov. Zotrúvala na vyjadreniach k podanému odvolaniu zo strany odporkyne s tým, že má za to, že jej tvrdenia nemajú žiadnu oporu v zákone. Navrhovateľ preukázal listinnými dôkazmi, že je aktívne legitimovaný a teda oprávnený domáhať sa vydania veci a to, že vec má odporkyňa u seba nie je sporná.

Pokiaľ sa týka tvrdenia o antidatovaní zmluvy o nájme, tak navrhovateľ toto popiera. Zmluva bola uzavretá tak, ako je uvedené na tejto zmluve a v tom čase boli uzavreté zmluvy aj s ostatnými nájomcami. Ďalej poukázala na to, že konkurzný súd, ktorý vo veci koná, nemal pochybnosti o platnosti nájmovej zmluvy a už v roku 1993 vydal prvé opatrenie na to, aby predmetný byt bol odpredaný navrhovateľovi a následne tak urobil aj v roku 2014, kedy správca konkurznej podstaty bol zaviazaný na odpredaj bytu navrhovateľovi. Poukázala na vyriešenie otázky platnosti zmluvy, ako prejudiciálnej už v konaní 8C/3/2008, v ktorom konaní bola účastníčkou konania na strane odporcu terajšia odporkyňa, pričom žiadne pochybnosti o platnosti zmluvy nepredniesla. Po tom, čo konkurzný súd zaviazal správkyniu konkurznej podstaty na to, aby odpredala byt navrhovateľovi, táto mu aj predložila návrh kúpnej zmluvy, však zistil, že odporkyňa v čase, keď bola vedená ako vlastníčka na liste vlastníctva, tak zaťažila byt záložným právom banky, preto navrhovateľ oslovil správkyniu konkurznej podstaty, aby uvedenú vec vyriešila. Keďže táto vo veci nekonala, oslovil konkurzný súd so žiadosťou, aby bolo ocenené záložné právo s tým, že o hodnotu tohto záložného práva žiadal znížiť hodnotu bytu a následne si potom bude sám riešiť zaťaženie nehnuteľnosti záložným právom po tom, čo dôjde k prevodu vlastníctva bytu na

neho. Ešte uviedla, že viackrát oslovili odporkyňu ohľadne vyporiadania vzťahov k nehnuteľnosti. Nikdy na žiadny dopis nereagovala.

Právny zástupca odporkyne žiadal aby súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. Odporkyňa zotrúva na procesnej obrane, ktorú predostrela v odpore proti rozkazu na plnenie ako aj vo svojom odvolaní zo dňa 22.10.2014 proti rozsudku zo dňa 11.09.2014. Navrhovateľ nie je aktívne vecne legitimovaný vo vzťahu k podaniu žaloby, nakoľko nie je vlastníkom predmetného bytu a jeho aktívnu vecnú legitimáciu nie je možné odvodiť ani z ustanovenia § 126 ods. 2 OZ. Nájomná zmluva zo dňa 01.12.1999 uzatvorená medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou Náš domov, s.r.o. je absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle ust. § 39 OZ, z dôvodu nesúladu vôle zmluvných strán s jej prejavom, ako aj z hľadiska obchádzania zákona. Nad rámec dôvodov neplatnosti, ktoré boli uvedené v odvolaní uviedol, že nájomná zmluva zo dňa 01.12.1999 je neplatným právnym úkonom aj z dôvodu podľa ust § 40 ods. 3 OZ z dôvodu jej antdatovania, nakoľko medzi účastníkmi nebola uzatvorená dňa 11.12.1999, ale až v čase po vyhlásení konkurzu na spoločnosť Náš domov, s.r.o., ktorý bol vyhlásený dňa 19.12.2000, a to z dôvodu, aby sa predišlo speňaženiu bytov v bytovom dome v rámci konkurzného konania. Zákon o konkurze a vyrovnaní v tom čase totiž neobsahoval ustanovenie o možnosti vypovedania nájmu zo strany nájomcu konkurznej podstaty po vyhlásení konkurzu. V konaní navrhol vypočítať navrhovateľa, svedkov pána R. F. H.S., pána L. V., pána W. Y. K., advokáta V. V. B. a to na skutkové okolnosti ohľadom uzatvárania nájomnej zmluvy medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou Náš domov, s.r.o., ako prenajímateľom a na preukázanie tvrdení odporkyne, ohľadom nedostatku aktívnej vecnej legitimácie navrhovateľa, a dôvodu absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy medzi navrhovateľom a spoločnosťou Náš domov, s.r.o..

Odporkyňa uviedla, že sa dostala do týchto právnych problémov, i keď ona len chcela si kúpiť dvojizbový byt a bola zavádzaná aj zo strany navrhovateľa aj zo strany správkyne konkurznej podstaty. Bola v tom, že byt patrí pánovi O. a až keď v predmetnom byte bývala, tak som sa dozvedela, že to je všetko úplne ináč. Nesúhlasí s rozsudkami, ktoré sú v jej neprospech.

S poukazom na už vykonané dokazovanie listinami súd rozhodol v súlade s návrhom, ktorému vyhovel z nasledovných dôvodov:

V prvom rade sa súd zaoberal námietkou aktívnej legitimácie navrhovateľa vznesenou odporkyňou v podanom odpore proti rozkazu na plnenie a tiež na pojednávaní, kde argumentovala tým, že právo na podanie žaloby má iba vlastník. Súd dospel k záveru, že táto námietka 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 vyvodíť, že aktívna legitimácia 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 nebýval. V období, keď pracoval v Dolnom Kubíne, si musel zabezpečiť iný prenájom.

Právna zástupkyňa navrhovateľa v celom rozsahu zotrúvava 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 legitímáciu 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 správkynou konkurznej podstaty JUDr. Ivicou Firstovou a odporkynou 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 správkynou konkurznej podstaty a odporkynou a odporkyni 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 správkynia 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 správkyni 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 odporkynia) 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. XX na ul. W.. K. XXXX.

Z LV č. XXXX pre katastrálne územie X. N. obec X. N. (k dátumu 06.02.2012 a 09.06.2014) 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.26 súčasnému nájomníkovi R.. V. O., 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 Dolný Kubín 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 správkyňou 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 správkyňa 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 správkyňou konkurznej podstaty ako prenajímateľom a odporkyňou 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 správkyňou konkurznej podstaty a odporkyňou 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 odchyliť 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. O. 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 Dolnom Kubíne medzi žalovanou 1/ JUDr. Ivicou Firstovou, správkyňou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín, IČO: 31 344 551, 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, správkyňou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín, IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom a odporkyňou 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, správkyňou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín, IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom a odporkyňou R. B. ako nájomcom, by mohla byť otázna, 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 nájmu k predmetnému bytu lebo jej nájomná zmluva so správkyňou 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.

Záverom súd ešte uvádza, že vzhľadom k tomu, že v právoplatne skončenej veci sp.zn. 8C/3/2008 bola otázka platnosti nájomnej zmluvy vyriešená, nakoľko bez tohto určenia by súd nemohol rozhodnúť o platnom nájomcovi spornej nehnuteľnosti, boli všetky navrhované dôkazy právnym zástupcom na vylúch svedkov ohľadne tejto skutočnosti nadbytočné a preto súd tieto nepovažoval za

potrebné vykonať. Pokiaľ sa týka tvrdenia o antidatovaní zmluvy uzatvorenej dňa 01.12.1999 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, toto tvrdenie považuje súd v tomto štádiu konania už za účelové, nakoľko napriek rozsiahlemu dokazovaniu vo veci sp. zn. 8C/3/2008 (kde boli vypočúvaní aj niektorí z navrhovaných svedkov) sa odporkyni nepodarilo preukázať, že prejavmi vôle uvedenej v zmluve uzatvorenej dňa 01.12.1999 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 by tieto strany nechceli byť viazané.

Vzhľadom na rozsiahlosť vykonaných úkonov vo veci o trovách konania súd rozhodne v lehote podľa § 151 ods. 3/ O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Dolný Kubínna 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.)