

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 11C/211/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615208784
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Kristína Glezgová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2015:6615208784.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec samosudkyňou JUDr. Kristínou Glezgovou v právnej veci žalobcu K. E., Y.. XX.XX.XXXX, E. V., I. XXX/XXA, občana SR, právne zastúpeného JUDr. Ľubicou Blažejovou, advokátkou z AK Banská Bystrica, Krivánska 4 proti žalovanej N. V., Y.. XX.XX.XXXX, L. E. F. Č.. XXX, L. Č. V., M.. N..B.. Š. Č.. XX, občianke SR, právne zastúpenej JUDr. Danielom Pribylom, advokátom z AK Lučenec, Dr. Vodú 18, v konaní o vydanie rozkazu na plnenie takto

rozhodol:

Žalovaná je povinná v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozsudku vypratať nehnuteľnosť vedenú na V. Č.. XXXX I. W. V. G. R. Ú. V., A. L. E. Č.. XX G. G. Č.. XX Y. X. I. E. Z. C.. Č. XXXX I. Y. I. F. Č.. XXXX/X.

Žalovaná je povinná v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozsudku zaplatiť žalobcovi trovy konania 99,50 Eur a na trovách právneho zastúpenia 425,82 Eur právnej zástupkyňi žalobcu K.. Ľ. E., A. P. A. E. E., R. X.

odôvodnenie:

Žalobou doručenou na tunajší súd dňa 11.06.2015 sa žalobca domáhal od žalovanej vypratania nehnuteľnosti vedenej v Správe katastra V. Y. V. Č.. XXXX I. W. V., R.. Ú. V., A. L. E. Č.. XX G. G. Č.. XX Y. X. I. E. W. Z. C.. Č. XXXX I. Y. I. F. Č.. XXXX/X. Svoj návrh odôvodnil tým, že ako vlastník nehnuteľnosti dňa 14.11.2011 uzatvoril so žalovanou zmluvu o nájme tohto bytu a jeho príslušenstva a to na dobu určitú tak, ako je to uvedené v čl. V., bode 1 zmluvy. Nájomná zmluva bola uzavretá od 14.11.2011 do 31.03.2013. Napriek tomu, že nájomný pomer zanikol, žalovaná byt aj napriek opakovaným výzvam naďalej užíva a nemieni sa z bytu dobrovoľne vystahovať. Posledná výzva na vypratanie bytu bola doručená žalovanej dňa 14.04.2015. Žalovaná teda nehnuteľnosť svojvoľne užíva a to napriek platnému skončeniu nájomného vzťahu bez právneho dôvodu a proti vôli žalobcu ako vlastníka nehnuteľnosti. Týmto konaním podľa názoru žalobcu žalovaná napriek platnému ukončeniu nájomného vzťahu zasahuje bez právneho dôvodu do jeho vlastníckych práv žalobcu a znemožňuje a bráni mu vo výkone práv vlastníka nehnuteľnosti.

Súd vo veci na návrh žalobcu vydal rozkaz na plnenie č. k. 11C/211/2015-38 dňa 17.09.2015, ktorým zaviazal žalovanú vypratať nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX I. W. V., R. Ú. V. A. L. E. Č.. XX Y. C. G. G. Č.. XX Y. X. I. E. Z. C. Č.. XXXX Y. I. F. Č.. XXXX/X a nahradiť žalobcovi trovy konania z titulu zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 Eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 145,84 Eur.

Platobný rozkaz napadla v zákonnej lehote odporom žalovaná dňa 09.10.2015, čím došlo k zrušeniu platobného rozkazu. Žalovaná prostredníctvom svojho splnomocneného právneho zástupcu v odôvodnení odporu uviedla, že sa žalobca domáha plnenia - vypratania nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami o právnych úkonov uzavretých medzi žalobcom a ňou, a to zmluvy o budúcej kúpnej

zmluve zo dňa 14.11.2011, na základe ktorej podľa čl. 3 vzniká budúcej kupujúcej, t.j. žalovanej právo a žalobcovi povinnosť uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu do 7 dní od dňa zaplatenia celej kúpnej ceny niektorým zo spôsobov, ktoré sú uvedené v článku 3 v spojení s článkom 4 a 6 zmluvy o budúcej zmluve. Nájomná zmluva v spojení so zmluvou o budúcej zmluve umožňujú zaplatiť kúpnu cenu aj predčasne, takže týmto spôsobom je žalovanej umožnené zaplatiť úhradu budúcej kúpnej ceny bytu. Žalovaná tiež uviedla, že obsah čl. 5 poslednej vety zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nie je jasný a zrozumiteľný už aj s ohľadom na skutočnosť, že týmto nie je dotknutá povinnosť budúceho predávajúceho predať byt podľa článku 2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Na základe uvedeného má za to, že nakoľko nezanikla právna povinnosť budúceho predávajúceho predať predmetný byt na základe zmluvy o budúcej zmluve, odvodzuje svoje právo na jeho užívanie, čím nie je splnená podmienka pre aktívnu legitimáciu žalobcu v tomto súdnom konaní. Preto žiadala návrh žalobcu zamietnuť.

Súdu bolo doručené tiež vyjadrenie žalobcu, ktorý uviedol, že účastníci uzatvorili dňa 14.11.2011 nájomnú zmluvu na dobu určitú s dobou trvania nájmu do 31.03.2013 a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na predmet totožný s predmetom nájmu, t.j. na byt Č.. XX, Y. X. I. E. Z. C. Č. XXXX Y. M. N..B.. Š.Y. G. V.. Jednalo sa o dva samostatné právne úkony týkajúce sa tej istej nehnuteľnosti (nájomná zmluva a zmluva o budúcej kúpnej zmluve). Hoci nájomný vzťah bolo možné predĺžiť o ďalší kalendárny rok v zmysle čl. V. bodu 2 nájomnej zmluvy tým spôsobom, že dôjde k pripísaniu platby vyplývajúcej zo zmluvy o budúcej zmluve, k splneniu tejto podmienky nedošlo. V bode 5 sa zmluvné strany dohodli, že v prípade nezaplatenia čo i len jednej splátky podľa bodu 3 a 4 kupujúci stráca právo na kúpu predmetu zmluvy, ktorý dôsledok nastal dňom 01.04.2012 po splatnosti prvej splátky. V bode 6 zmluvy si zmluvné strany dohodli možnosť predčasného splatenia ceny za predmet kúpy a to pri splnení dohodnutých úhrad vrátane uhradených záloh počnúc dátumom 31.06.2012 - podmienka nebola splnená, ku dňu 31.03.2013 - podmienka bola nespĺnená, ku dňu 31.03.2014 - podmienka nebola nespĺnená, ku dňu 31.03.2015 - podmienka tiež bola nespĺnená. Tieto dohodnuté podmienky splatnosti by však boli dodržané zo strany budúcej predávajúcej v rokoch 2016, 2017 a 2018 len v prípade splnenia základnej podmienky, ktorou boli úhrady záloh v zmysle bodov 3 a 4 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako to vyplýva zo znenia bodu 5, vety druhej a čl. 6 pod písm. a/ - g/, ktoré deklarujú, že sa malo jednať o cenu vrátane uhradených záloh. Pokiaľ sa žalovaná v odpore odvoláva na text čl. III. bodu 1 zmluvy o budúcej zmluve a odvodzuje od tohto článku oprávnenie žalovanej k odovzdaniu bytu v budúcnosti, s týmto sa žalobca nestotožňuje, pretože z citovaného ustanovenia vyplýva len dohoda o maximálnej cene. Rozhodujúcou skutočnosťou však zostáva, že predmetom tohto konania je nárok žalobcu vychádzajúci zo skutočnosti ukončenia nájomného vzťahu a následného užívania bytu žalovanou bez právneho dôvodu, čím je daná jeho aktívna legitimácia. Prípadné nároky žalovanej titulom zmluvy o budúcej zmluve by boli samostatnými nárokmi vyplývajúcimi z iného zmluvného vzťahu, a preto nemôžu mať vplyv na konanie o uplatnenom nároku žalobcu.

Súd vo veci vytýčil pojednávanie. Žalobca K. E. na pojednávaní zotrval na podanom návrhu a uviedol, že so žalovanou uzavrel zmluvu o budúcej zmluve, nakoľko sa dohodli na predaji bytu. Do doby splatenia kúpnej ceny bola uzavretá nájomná zmluva a v zmluve o budúcej kúpnej zmluve bol dohodnutý spôsob splácania kúpnej ceny bytu s tým, že po zaplatení kúpnej ceny bude byt prevedený do vlastníctva žalovanej. Žalovaná však nespĺnila podmienky zmluvy o budúcej zmluve a podľa jeho názoru bola dokonca porušená aj nájomná zmluva, pretože žalovaná neplatila služby spojené s užívaním bytu ak omeškaniu došlo niekedy aj štyri mesiace. Z uvedených dôvodov jej dal výpoveď z nájmu bytu, pretože z vlastníctva bytu nemá žiaden ošoh, iba náklady a žalovaná mu bráni vo výkone vlastníckych práv. Nie je pravdivé tvrdenie žalovanej, že by jej poskytol úver, lebo na to nemá ani oprávnenie. On naopak pomohol žalovanej, keď jej navrhol, že nemusí cenu bytu zaplatiť naraz, ale len v splátkach. Nepredpokladal však, že bude musieť ešte navyše platiť za žalovanú základné splátky týkajúce sa energií, čím mu vznikla škoda. Situáciu trpel štyri roky. Od uzavretia nájmu v roku 2011 v danej lokalite sa predalo viacero bytov, čiže svoj byt už dávno mohol predať. Žalovanej už nedôveruje, ktorá nedôvera logicky vyplýva z jeho terajšej situácie, preto trvá na podanom návrhu.

Právna zástupkyňa žalobcu poukázala na vyjadrenie, ktorým reagovala na žalovanou podaný odpor. Zdôraznila, že z čl. 8 nájomnej zmluvy vyplýva, že nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý. Čo sa týka existencie zmluvy o budúcej zmluve, tieto dve zmluvy v určitom zmysle súviseli, ale sa jednalo o dve absolútne samostatné zmluvy, kedy zmluva o budúcej zmluve podľa nej nenadobudla účinnosť. Poukazuje pritom na § 36 ods. 1, 2 OZ, kedy v zmluve bola zakotvená

odkladacia podmienka splácania splátok, ktorá podmienka nenadobudla žiadnu účinnosť, pretože žalovaná nezaplatila žiadnu splátku. Preto žiadala návrhu vyhovieť.

Žalovaná N. V. na pojednávaní uviedla, že v minulosti pracovala v zahraničí, mala finančné prostriedky, má dieťa a chcela si zakúpiť vlastný byt. Dohodla sa so žalobcom, že odkúpi jeho byt a do tej doby bude v tomto byte bývať. Chcela si zobrať úver, ale žalobca jej ponúkol možnosť zaplatiť za byt v splátkach za 7 rokov tak ako to vyplýva zo zmluvy o budúcej zmluve. Následne si zobrala úver v sume 15 000,- Eur, ktorý zainvestovala do bytu, lebo ho zrekonštruovala. Potom jej však onemocnela dcéra G., ktorá má 14 rokov. Dcéra mala od narodenia problém so srdcom, už ako desaťmesačná bola operovaná na srdcovú chlopňu, ale podľa prognózy jej zdravotný stav mal byť dlhé roky stabilizovaný. Dcéra však onemocnela, bola hospitalizovaná a potrebovala sústavnú starostlivosť, ktorú jej nemohol nikto iný poskytnúť len ona. Preto prestala pracovať v Rakúsku a hľadala prácu doma, ale nič nenašla. Nasledovali ďalšie finančné problémy, pričom sa stala aj obeťou podvodníka. Mala nešťastie ešte aj v tom, že z Rakúska jej prestali vyplácať detské prídavky, ktoré jej nakoniec len nedávno vyplátili. Preto nemohla riadne platiť náklady spojené s užívaním bytu a kvôli zdravotnému stavu dcéry nemohla hľadať prácu v zahraničí. Týmto poukazuje na to, že neplatenie nákladov spojených s užívaním bytu nezapríčinila ona. Pomáhali jej aj rodičia, ale nebola schopná zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu 33 000,-Eur. Nedávno získala obnos 10 000,-Eur, ponúkla ich žalobcovi ako tretinu kúpnej ceny, ale menovaný túto ponuku neprijal. Ona však nemá možnosť vypratať byt, lebo nemá kde ísť a má ťažko choré dieťa.

Právny zástupca žalovanej uviedol, že uznáva uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú, avšak zmluva o nájme jednoznačne súvisela so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve bytu, čo vyplýva zo znenia oboch týchto zmlúv. Čo sa týka zmluvy o budúcej zmluve, má za to, že tá naďalej trvá, teda že je stále v platnosti a zároveň má za to, že táto zmluva o budúcej zmluve predpokladá určitý užívaci vzťah žalovanej do uplynutia doby platnosti zmluvy o budúcej zmluve. Tento užívaci vzťah má trvať do 31.03.2018, čo vyplýva zo samotného znenia kúpnej zmluvy, ktorá mala byť uzavretá v zmysle zmluvy o budúcej zmluve. Čiže pri uzavretí kúpnej zmluvy vôbec nemalo dôjsť k odovzdaniu predmetu kúpy, pretože ten bol v užívaní a kúpna zmluva s tým počítala. Vychádzajúc z tohto užívacieho vzťahu má žalovaná určité právo na užívanie bytu. Pre slušnosť sa patrí uviesť, že žalovaná sa snaží situáciu, do ktorej sa nedostala vlastným zavinením, vyriešiť. Z uvedených dôvodov, keďže má za to, že užívaci vzťah trvá a zmluva o budúcej zmluve neskončila platnosť, žiada návrh zamietnuť. Poukazuje aj na otázku investícií do bytu vo výške 15 000,-Eur, ktorá spočívala v búracích prácach, výmene okien, podláh a podobne. Tiež zdôrazňuje, že žalovaná z kúpnej ceny už zaplatila 1 000,-Eur. Taktiež predkladá písomnú komunikáciu medzi žalobcom a žalovanou zo dňa 20.10.2015, ktorá podporuje jeho tvrdenie, že existuje užívaci vzťah, v ktorom účastníci pokračovali aj s vedomím žalobcu.

Súd vykonal dokazovanie konštatovaním návrhu na začatie konania, čiastočným výpisom z V. Č.. XXXX R.. Ú.. V., výzvou na vypratanie bytu, zmluvou o nájme bytu, zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a kúpnu zmluvou.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) 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.

Podľa § 36 ods. 1, ods. 2, prvá veta OZ vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky. Na nemožnú podmienku, na ktorú je zánik práva alebo povinnosti viazaný, sa neprihliada. Podmienka je odkladacia, ak od jej splnenia závisí, či právne následky úkonu nastanú.

V prejednávanej veci sa žalobca domáhal vypratania bytu vedeného na V. Č.. XXXX I. W. V., R.. Ú. V., A. L. E. Č.C. XX G. G. Č.. XX Y. X. I. E. Z. C.. Č. XXXX I. Y. I.. F. Č.. XXXX/X. Svoj návrh odôvodnil tým, že uvedený byt tvorí jeho vlastníctva, čo vyplýva z listu vlastníctva. Byt bol riadne prenajatý žalovanej nájomnou zmluvou, avšak uplynula dohodnutá doba, na ktorú bol nájom uzavretý. Žalovaná užíva byt bez právneho dôvodu, na výzvy na vypratanie bytu nereaguje, preto žiada, aby súd uložil žalovanej vypratať byt. Žalovaná poukázala na skutočnosť, že so žalobcom bola dohodnutá kúpa tohto bytu na splátky a do doby vyplatenia kúpnej ceny bola uzavretá nájomná zmluva, aby mohla byť užívať. Z týchto dôvodov okrem nájomnej zmluvy bola uzavretá aj zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktoré dve zmluvy na seba nadväzujú. Podľa názoru žalovanej strany v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, ktorá organicky naväzuje na nájomnú zmluvu, nájomný pomer by mal trvať do 31.03.2018, nakoľko do tej doby mala žalovaná právo splácať kúpnu cenu bytu v zmysle čl. 6 písm. a/ zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pretože

do tejto doby má žalovaná nárok na užívanie bytu. Žalovaná doposiaľ kúpnu cenu nezačala platiť bez vlastného zavinenia okrem sumy 1 000,-Eur pri uzavretí zmluvy, pretože sa dostala do ťažkej životnej situácie. Navyše žalovaná investovala do bytu 15 000,-Eur.

Prevedeným dokazovaním má súd za preukázané, že žalobca je vlastníkom bytu vedeného na V. Č.. XXXX I. W. V., R.. Ú. V.Č., A. L. E. Č.. XX G. G. Č.. XX Y. X. I. E. Z. C.. Č. XXXX I. Y. I.. F. Č.. XXXX/ X, ktorá skutočnosť nesporne vyplýva z originálu čiastočného výpisu listu vlastníctva č. XXXX katastra nehnuteľností a ktorú skutočnosť žalovaná ani nepopiera. Žalovaná uzavrela so žalobcom nájomnú zmluvu k predmetnému bytu dňa 14.11.2011. V zmysle čl. 5 ods. 1 bol nájomný pomer dohodnutý na dobu určitú a to do 31.03.2013. Účastníci dohodli aj možnosť predĺženia nájomného pomeru vždy o jeden rok a to za podmienky, ktorá bola bližšie špecifikovaná v zmluve o budúcej kúpnej zmluve (zaplatenie ceny bytu v splátkach v určených termínoch). V danom prípade išlo o odkladaciu podmienku, ktorej splnenie nenastalo, a teda nenastali ani právne následky úkonu predĺženia nájomnej zmluvy. Na tejto skutočnosti nemení ani okolnosť, že k nesplneniu podmienky nedošlo priamym zavinením žalovanej ako nájomníčky, resp. budúcej kupujúcej a ani okolnosť, že žalovaná do bytu investovala väčší obnos. Pokiaľ žalovaná strana tvrdí, že nájomná zmluva a zmluva o budúcej kúpnej zmluve tvoria jeden komplex a vzájomne na seba organicky nadväzujú, súd má za to, že ide iba o zmluvy na seba voľne nadväzujúce, kedy podmienky uzavretia nájomnej zmluvy a jej trvania ovplyvňuje zmluva o budúcej kúpnej zmluve iba do doby, kedy by žalovaná včas a riadne splácala dohodnutú kúpnu cenu bytu predpísaným spôsobom. Nakoľko však žalovaná nezaplatila ani prvú tzv. splátku z kúpnej ceny, nedošlo k predĺženiu doby nájmu. Žalobca preto je v konaní aktívne legitimovaným vlastníkom bytu a dôvodne podal žalobu proti žalovanej, ktorá užíva byt bez právneho dôvodu.

Z týchto dôvodov súd žalobe vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku. O trovách konania súd rozhodol podľa § 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 konaní mal plný úspech žalobca, preto mu súd priznal trovy vo výške, ako si ich uplatnil. Žalobca si uplatnil trovy konania titulom zaplateného súdneho poplatku v sume 99,50 Eur. Súd zistil, že žalobca súdny poplatok v tejto výške skutočne zaplatil v kolkových známkach v deň podania návrhu, preto mu tieto trovy konania priznal. Právna zástupkyňa žalobcu K.. L. E., A. P. A. E. E., R. X si uplatnila trovy konania a to za 4 úkony právnej služby - prevzatie a príprava zastúpenia, vypracovanie návrhu, vyjadrenie k odporu a účasť na pojednávaní dňa 25.11.2015. Za tieto úkony si uplatnila po 64,53 Eur + 4x režijný paušál po 33,56 Eur, spolu 291,68 Eur. Titulom náhrady za stratu času v rozsahu 6 polhodín žiadala priznať 6x 13,98 Eur, spolu 83,88 Eur. Tiež si uplatnila trovy právneho zastúpenia z dôvodu cestovného z Banskej Bystrice do Lučenca a späť dňa 25.11.2015 v sume 50,26 Eur. Spolu si právna zástupkyňa uplatnila trovy právneho zastúpenia vo výške 425,82 Eur. Nakoľko si právna zástupkyňa uplatnila trovy právneho zastúpenia dôvodne a v správnej výške, súd takto uplatnené trovy právneho zastúpenia priznal. Žalovaná je preto povinná zaplatiť žalobcovi trovy konania v lehote, ako si ich uplatnil a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Lučenec, Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec.

Podľa § 205 ods.2 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,
- 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 vchádza z nesprávneho právneho posúdenia

veci.

Podľa § 221 ods.1 súd rozhodnutie zruší, len ak:

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo, alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- h) súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav,
- i) sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo aj také dôvody neexistovali,
- j) je odvolacím súdom schválený zmier.

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 maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.