

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 10C/293/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5714215209
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Gazdačková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2016:5714215209.5

Rozhodnutie

Okresný súd Martin samosudkyňou JUDr. Máriou Gazdačkovou v právnej veci žalobcu S. J., W.. XX.XX.XXXX, F. L. H. XXX/X, XXX XX H. W. I., I. H. V., proti žalovanému v rade 1/ Okresnému stavebnému bytovému družstvu so sídlom v Martine, IČO: 00222038 so sídlom ulica Kozmonautov č. 35 Martin, právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou Mrázovský & Partners s. r. o. so sídlom v Žiline, Mariánske námestie 2, IČO: 36855278, v rade 2/ U.K. W., W.E.. XX.XX.XXXX, F. V. XX Y., v konaní o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu takto

rozhodol:

I. Žaloba žalobcu sa v celom rozsahu zamieťa.

II. Žalobca je povinný nahradiť žalovanému v rade 1/ trovy konania v sume 524,08 € do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet právneho zástupcu žalovaného v rade 1/ číslo IBAN: L. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX U. U. G. F., T. Ž..

III. Žalovanému v rade 2/ sa proti žalobcovi náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 13.11.2014 a doplnenou podaním žalobcu zo dňa 19.12.2015 na súd došlým 23.02.2015 žiadal žalobca zrušiť kúpnopredajnú zmluvu uzavretú medzi žalovanými, ktorej vklad bol povolený pod V 4849/14, ktorou žalovaný v rade 1/ odpredal žalovanému v rade 2/ družstevný štvorizbový byt na ulici Makovického 3/10 v Martine a zaviazal žalovaného v rade 2/ uvoľniť tento byt pre žalobcu.

2. Žalobca uviedol, že žalovaný v rade 1/ porušil zákon č. 42/1992 Zb., teda transformačný zákon a v § 24 a zákon č. 182/1993 Z. z., v § 28,29. Konštatoval, že žalobca má prednostné právo na odkúpenie predmetného bytu, keďže bol od roku 1989 jeho užívateľom, aj keď si nie je vedomý, že by bol nájomcom. Ešte v roku 2001 žalobca požiadal o odkúpenie predmetného bytu, dostavil sa na rokovania, ktoré viedli dostratena a k odkúpeniu bytu nedošlo. Medzi žalobcom a žalovaným v rade 1/ došlo až k takým sporom, že žalobca zastavil akékoľvek platby za byt, ktorý mal byť údajne nájomným a to vzhľadom na skutočnosť, že nájomná zmluva nikdy medzi žalovaným v rade 1/ a žalobcom spísaná nebola. Keďže žalobca naďalej trval na odkúpení predmetného bytu, žalovaný v rade 1/ dal žalobcovi v marci 2004 výpoveď z nájmu bytu, avšak neuviedol akú, len tvrdil, že malo ísť len o zmluvu nájomnú. Pokiaľ sa žalobca domáhal odpredaja predmetného bytu, žalovaný v rade 1/ tvrdil, že byt žalobca užíva bez právneho dôvodu.

3. V priebehu konania žalobca na žalobe zotrval, na pojednávaní sa vyjadril, že žiada, aby súd zrušil list vlastníctva, ktorý svedčí pre žalovaného v rade 2/ a aby zrušil aj kúpnu zmluvu, ktorú žalovaní uzavreli. Potom korigoval svoje tvrdenia a konštatoval, že tým vlastne žiada, aby súd určil neplatnosť tejto kúpnej zmluvy. Aj vo svojej výpovedi potvrdil, že bol posledný užívateľom predmetného bytu a tvrdil, že s ním nebola uzavretá nikdy riadna nájomná zmluva. Následne bola voči nemu vedená exekúcia ohľadne

vypratania bytu. Žalobca sa však z bytu vysťahoval dobrovoľne, presťahoval sa do L. H. a potom sa dozvedel, že byt bol odpredaný žalovanému v rade 2/. Keďže sa domnieva, že má prednostné právo na odpredaj bytu, žiadal určiť neplatnosť spornej kúpnej zmluvy.

4. Súd písomné podania žalobcu posudzoval podľa ich obsahu a bolo zrejmé, že žalobca v skutočnosti žiada určenie neplatnosti spornej zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

5. Žalovaný v rade 1/ sa vyjadril k žalobe písomne, svojím podaním zo dňa 17.06.2015, ktoré na súd došlo 19.06.2015, ktorým žiadal žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Uviedol, že žalobný návrh považuje za nezrozumiteľný, nevykonateľný, neurčitý a právne neodôvodnený. Podľa jeho názoru chýba žalobe skutkový dôvod, pre ktorý by mala byť predmetná zmluva, ktorá podľa neho žalobcom nebola dostatočne označená, neplatná. Tvrdil, že žalovaný v rade 1/ neviduje žiadnu žiadosť o prevod vlastníctva bytu č. XX v dome číslo súpisné XXXX na adrese H. Y. X/XX U. Y.. Na strane žalobcu absentuje akýkoľvek právny záujem na určení toho, čoho sa domáha, vzhľadom na právoplatný rozsudok Okresného súdu Martin sp. zn. 7C/131/04 zo dňa 16.02.2009, v spojení s rozsudkom Krajského súdu Žilina sp. zn. 7C/101/04/ zo dňa 27.01.2010, ktorým bol žalovaný zaviazaný byt vypratať, nakoľko ho užíva bez právneho dôvodu. Žalovaný v rade 1/ uviedol, že vo veci prebehla exekúcia vypratáním bytu, pričom na návrh na odklad tejto exekúcie zo strany žalobcu bol zamietnutý. Na takýchto konštatovaniach žalovaný v rade 1/ zotrval v priebehu celého konania.

6. Žalovaný v rade 2/ sa vyjadril prvýkrát v podaní, ktoré na súd došlo 02.07.2015, v ktorom žiadal žalobu zamietnuť, preňho bol návrh žalobcu nezrozumiteľný a bez právneho opodstatnenia. Nevidel, žiadny dôvod pre ktorý by predmetná zmluva mala byť neplatná a mal za to, že u žalobcu absentuje naliehavý právny záujem na požadovanom určení, že zmluva je neplatná. Podľa jeho vedomostí bol žalobca povinný byt vypratať, pretože ho užíval bez právneho dôvodu a dokonca ohľadne vypratania bola voči žalobcovi vedená exekúcia.

7. Aj žalovaný v rade 2/ na svojom stanovisku zotrval.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie čítaním listín pripojených do súdneho spisu a oboznámil sa s viacerými spismi Okresného súdu Martin. Takto vykonaným dokazovaním súd zistil tento skutkový stav veci.

9. V spise Okresného súdu Martin sp. zn. 7C/131/2004 je pripojené rozhodnutie Okresného stavebného bytového družstva Martin zo dňa 09. 03. 1989, ktorým žalobcovi bol pridelený byt č. XX v bloku Z.- X Y. - A. K.. a tiež zápisnica o dohode o odovzdaní a prevzatí tohto bytu žalobcovi a jeho manželke Márii zo dňa 15. 03. 1989. Vzhľadom na čas uzavretia dohody o odovzdaní a prevzatí sporného bytu je zrejmé, že touto dohodou žalobcovi a jeho manželke podľa vtedy platných právnych predpisov vznikol v zmysle § 155 a § 172 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v roku 1989 právo spoločného užívania družstevného bytu manželmi, ktoré vzniklo dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu spísanom medzi Okresným stavebným bytovým družstvom v Martine a žalobcom, a jeho manželkou. Právo spoločného užívania družstevného bytu manželmi sa účinnosťou novely Občianskeho zákonníka vykonanou zákonom č. 509/1991 Z. z. účinnou od 01.01.1992 v zmysle § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmenilo zo zákona na spoločný nájom družstevného bytu manželmi. Za takýchto okolností možno konštatovať, že po 01.01.1992 bol žalobca spoločným nájomcom predmetného bytu a že sa ním stal zo zákona bez toho, aby musel uzavrieť nejakú ďalšiu a osobitnú nájomnú zmluvu zo žalovaným v rade 1/.

10. Ďalej súd zistil, že OSBD Martin, že žalobcovi a jeho manželke výpoveďou zo dňa 30.03.2004, ktorá bola žalobcovi doručená 05.04.2004 a jeho manželke dňa 07.04.2004 vypovedalo nájom sporného bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu hrubého porušenia povinností vyplývajúcich z nájmu bytu tým, že nájomníci - manželia J. neplatili nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu dlhší čas ako tri mesiace a ich dlh k 29.02.2004 predstavoval 171 452,- SK.

11. Žalobca potom napadol neplatnosť výpovede z nájmu bytu v konaní pred Okresným súdom Martin, ktoré konanie bolo vedené pod sp. zn. 9C/36/04, avšak skôr ako súd začal meritórne vec prejednávať, žalobca svoj návrh zobral späť a žiadal konanie zastaviť. Súd preto uznesením rovnakej sp. zn. zo dňa 19.08.2004 konanie o neplatnosť výpovede z nájmu zastavil. Následne, bolo potom vedené konanie na

Okresnom súde Martin pod sp. zn. 7C/131/04 na návrh žalovaného v rade 1/, ktorý žiadal, aby žalobca so svojou manželkou sporný byt vypratali, nakoľko ho užívajú bez právneho dôvodu.

12. Okresný súd Martin vydal dňa 16.02.2009 rozsudok sp. zn. 7C/131/2004, ktorým žalobcu a jeho manželku zaviazal k povinnosti vypratať sporný družstevný byt bez zabezpečenia bytovej náhrady a žalobcu a jeho manželku zaviazal k náhrade trov konania Okresnému stavebnému bytovému družstvu v Martine. Tento rozsudok nadobudol právoplatnosť 24.05.2010 po tom, čo ho rozsudkom potvrdil Krajský súd v Žilina a to rozsudkom sp. zn. 7Co/159/2009 zo dňa 27.01.2010.

13. Z oboch rozsudkov vyplýva, že žalobca nebol nájomcom sporného družstevného bytu a byt užíval bez právneho dôvodu. Skutočnosť, že žalobca, potom čo mu uplynula výpovedná doba nebol nájomcom sporného bytu, bola potom rozhodujúca pre posúdenie platnosti napadnutej zmluvy.

14. V konaní sp. zn. 10C/293/2014 žalobca označil len spisovú značku pod ktorou Okresný úrad katastrálny odbor v Martine povolil vklad zmluvy o prevode vlastníctva bytu medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/. Súd uvedenie tejto spisovej značky považoval za dostatočnú identifikáciu napadnutej zmluvy a vyžiadal si kópiu predmetného spisového materiálu, z ktorého zistil, že žalovaný v rade 1/ previedol na žalovaného v rade 2/ sporný byt č. XX na štvrtom poschodí bytového domu č. súpisné XXXX na ulici H. Y. Č.. I. X, ktorý bol zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A. a vedený ako stavba na parcele č. 180/38 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A. ako pozemok registra CKN, parcelné číslo XXX/XX, zastavané plochy a nádvorja o výmere 1 116 m². Dňa 31.10.2014 v prospech žalovaného v rade 2/ vklad bol povolený a jeho účinky nastali ku dňu 31.10.2014.

15. Pokiaľ ide o úpravu prevodu vlastníctva bytov tak táto je upravovaná špeciálnym zákonom a tým je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

16. Podľa znenia zákona účinného k 30.10.2014 a to § 16 ods. 1 citovaného zákona, byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

17. Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., ak nájomcovi nájom bytu skončil podľa osobitného predpisu, môže vlastník bytu previesť byt do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa osobitného predpisu. Ustanovenia osobitného predpisu sa v tomto prípade nepoužijú.

18. V tomto prípade citované zákonné ustanovenie pamätá na situáciu, ak pôvodnému nájomcovi skončil nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (čo bol prípad žalobcu) za predpokladu, že takémuto nájomcovi by patrila bytová náhrada predpokladaná ustanovením § 712 a) ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda v prípade, že by vzhľadom na dôvod hodný osobitného zreteľa mal nájomca právo na prístrešie, čo by ale musel vyjadriť súd v rozsudku v spore vedenom o vypratanie takéhoto bytu.

19. Ako bolo zistené, v konaní vednom pod sp. zn. 7C/131/2004 súd nariadil vypratanie bytu, žalobcovi bez priznania práva na poskytnutie prístrešia, čiže nezistil dôvod hodný osobitného zreteľa pre takýto postup. Podľa presvedčenia súdu potom ani pre žalovaného v rade 2/ ako tretiu osobu, ktorej bol byt odpredaný nevznikla povinnosť zabezpečiť žalobcovi, ktorého nájom zanikol ešte v roku 2004, bytovú náhradu. Súd preto nezistil žiadny dôvod pre ktorý by napadnutá zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo žalovaného v rade 1/ do vlastníctva žalovaného v rade 2/, odporovala zákonu a teda bola neplatná. Za predpokladu, že by boli splnené podmienky vyžadované ustanovením § 16 ods. 1 a 2 u nájomcu, resp. bývalého nájomcu, ktorým bol žalobca a totiž, žeby žalobca v čase prevodu vlastníctva bytu bol nájomcom sporného bytu (v konaní bolo preukázané, že roky pred prevodom vlastníctva bytu už nájomcom nebol, resp. žeby žalobca, vzhľadom na dôvody vhodné osobitného zreteľa mal právo na bytovú náhradu), mal by podľa presvedčenia súdu naliehavý právny záujem na určení toho, čoho sa domáhal. Keďže však u žalobcu takéto podmienky splnené neboli, nemohol byť v spore proti žalovaným v rade 1/ a 2/ úspešný. Súd preto žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

20. O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O. s. p.. Žalovaný v rade 2/ bol v konaní proti žalobcovi úspešný, náhradu trov konania proti žalobcovi nepožadoval a preto súd o trovách žalovaného v rade 2/ rozhodol tak, že žalovanému v rade 2/ sa proti žalobcovi náhrada trov konania nepriznáva. Žalovaný v rade 1/ bol v konaní proti žalobcovi úspešný a preto má právo na náhradu účelne vynaložených trov konania. Trovy žalovaného v rade 1/ sú tvorené trovami jeho právneho zastúpenia a boli vyčíslené podľa vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb. K trovám právneho zastúpenia patrí: odmena právneho zástupcu žalovaného v rade 1/ za tri úkony právnych služieb po 64,53 € (príprava a prevzatie zastúpenia, spísanie vyjadrenia k žalobe a účasť na pojednávaní pred Okresným súdom Martin dňa 01.10.2015. Za účasť na pojednávaní pred Okresným súdom Martin dňa 02.06.2016 patrí právnenému zástupcovi žalovaného v rade 1/ odmena vo výške 66 €. Za tri úkony právnej služby urobené v roku 2015 patrí právnenému zástupcovi žalovaného v rade 1/ režijný paušál po 8,39 € za každý úkon. Za úkon urobený v roku 2016 patrí právnenému zástupcovi žalovaného v rade 1/ režijný paušál v sume 8,58 €. V prípade účasti na pojednávaní pred Okresným súdom Martin patrí právnenému zástupcovi žalovaného v rade 1/ aj náhrada za stratu času a náhrada cestovných výdavkov. V súvislosti s pojednávaním zo dňa 01.10.2015 patrí právnenému zástupcovi žalovaného v rade 1/ náhrada za stratu času za 4 polhodiny po 13,98 € a náhrada cestovných výdavkov pri počte 30 km zo Žiliny do Martina a späť v cene pohonných hmôt 1,083 € na 1 liter a priemernej spotrebe motorového vozidla použitého advokátom 7,5 litra na 100 km, spolu so výške 10,98 € a 4,83 €. Pri účasti na pojednávaní dňa 02.06.2016 patrí právnenému zástupcovi žalovaného v rade 1/ náhrada za stratu času za 4 začaté polhodiny po 13,98 €, základná náhrada 10,98 € a náhrada za spotrebu pohonných hmôt 4,80 €. Spolu s 20 % DPH potom trovy právneho zastúpenia žalovaného v rade 1/ predstavujú sumu 524,08 €.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, ktorý ho vydal.

Podľa § 363 C. s. p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 C. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C. s. p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 C. s. p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C. s. p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 C. s. p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.