

Súd: Okresný súd Bratislava V
Spisová značka: 12C/472/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1515219099
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 09. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zita Leimbergerová
ECLI: ECLI:SK:OSBA5:2017:1515219099.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava V sudkyňou Mgr. Zitou Leimbergerovou v spore žalobkyne: B. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom S. X, C. proti žalovanej: R. D., nar. XX.X.XXXX, bytom D.F. X, C., zast. advokátom JUDr. Mariánom Ševčíkom, CSc., so sídlom Nezábudková 22, Bratislava o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á vypratáť byt č. XX s príslušenstvom, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu D. X,X v C., súpisné číslo XXXX, postavený na parc. č. XXXX, XXXX na ulici D., č. vchodu X, zapísaný na liste vlastníctva XXXX, k. ú. S., okres C. N., obec C. - m. č. S., na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobkyni súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 14.9.2015 sa žalobkyňa domáhala voči žalovanej vydania rozkazu na plnenie, ktorým súd uloží žalovanej povinnosť vypratáť byt, ktorý užíva bez právneho dôvodu. Žalobu odôvodnila tým, že je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX na X. p. bytového domu D. X,X v C., postavený na parc. č. XXXX, XXXX na ulici D., č. vchodu X, zapísaný na liste vlastníctva XXXX, k. ú. S., okres C. N., obec C. - m.č. S., na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnym odborom a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu D. X,X v C., súpisné číslo XXXX, patriaceho k bytu č. XX o veľkosti podielu 154/10000, vedený na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. S., okres C. N., obec C. - m. č. S., na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „nehnutelnosť“). Uviedla, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudla na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19.8.2015 s povoleným vkladom na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava zo dňa 21.8.2015. Žalovaná napriek zaslanému potvrdeniu o nadobudnutí vlastníctva nehnuteľnosť naďalej užíva bez právneho dôvodu a odmieta sa vysťahovať a nehnuteľnosť vypratáť.

2. Súd dňa 1.12.2015 rozkazom na plnenie č. k. 12C/472/2015-25 žalobe v plnom rozsahu vyhovel. Žalovaná v zákonnej lehote dňa 22.12.2015 podala odpor, v ktorom uviedla, že na príslušnom súde si uplatňuje žalobný návrh, na základe ktorého právne spochybňuje vlastníctvo nehnuteľnosti zo strany žalobkyne. Namietla platnosť kúpnej zmluvy, na základe ktorej mala žalobkyňa nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti a preto namietla aj aktívnu legitimáciu žalobkyne na podania tejto žaloby. Uviedla, že v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy budú vypočuté obe žalované osoby - žalobkyňa a predávajúci. Navrhla konanie prerušiť na čas, dokiaľ nebude právoplatne rozhodnuté o žalobe o neplatnosť kúpnej zmluvy.

3. Žalobkyňa sa k odporu vyjadrila tak, že žalovaná neprodukovala jediný dôkaz, či právnu skutočnosť preukazujúcu existenciu nájomného práva, resp. práva bytí užívať. Uviedla, že spol. RETIA, a.s.

nadobudla nehnuteľnosť na dobrovoľnej dražbe, z čoho je zrejmé, že žalovaná ako vlastníčka nemohla užívať byt titulom nájomnej zmluvy, a jej povinnosťou po uskutočnení dražby bolo byt vypratať. Vydražiteľ - spol. RETIA, a.s. v kúpnej zmluve prehlásil, že so žalovanou nájomnú zmluvu neuzavrel. Z uvedeného je tak zrejmé, že žalovaná nemá žiadny právny titul na užívanie bytu a tento protiprávne, bez akýchkoľvek poplatkov za nájom a médiá užíva. Žalovaná zároveň neuviedla žiadny relevantný dôkaz alebo právny dôvod, pre ktorý by mal byť kúpna zmluva medzi predávajúcim RETIA, a.s. a žalobkyňou ako kupujúcou neplatná. Žalovaná sa len obmedzila na konštatovanie, že podala návrh na určenie neplatnosti tejto zmluvy, z jej konania je zrejmý účel spôsobovať prieťahy v konaní o vypratanie tak, aby mohla čo najdlhšie zadarmo užívať cudziu nehnuteľnosť. Žalovaná uviedla ako jediný dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy ústnu dohodu medzi ňou a spol. RETIA, a.s. o odkúpení bytu po prekonaní stavu insolventnosti žalovanej. Podľa názoru žalobkyne je však takáto dohoda pre nedostatok písomnej formy neplatná s poukazom na ust. § 46 ods. 1 a § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Predávajúcemu nemohla takáto dohoda brániť nakladať s nehnuteľnosťou a uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalobkyňou.

4. Súd uznesením č. k. 12C/472/2015-44 zo dňa 23.3.2016, ktoré v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 7Co 287/2016-56 zo dňa 24.8.2016 nadobudol právoplatnosť dňa 22.10.2016 návrh žalovanej na prerušenie konania do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 6C/43/2015 zamietol.

5. Žalobkyňa na žalobnom návrhu zotrvala a na pojednávaní uviedla, že vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti je už 2 roky, neužíva ju, avšak všetky poplatky spojené s jej užívaním uhradza výlučne ona. Má obrovské výdavky v súvislosti s tým, že nemôže užívať vlastný byt. Uviedla, že za žiadnych okolností sa so žalovanou nechce dohodnúť, potrebuje si riešiť svoje bývanie. Na adrese trvalého pobytu sa už dávno nezdržiava, je to spoločná domácnosť, ktorú tvorila s bývalým manželom. Žalovaná mohla komunikovať mailom.

6. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že je pôvodnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, ktorý nadobudla na základe kúpnej zmluvy. V tom čase si na jeho kúpu zobrala úver v Slovenskej sporiteľni, no neskôr začala mať existenčné problémy. Úver nesplácala. V banke jej povedali, že v podstate bez problémov môže úver nesplácať asi 6 mesiacov. Úver však nesplácala určite dlhšie a potom jej banka chcela byť zobrať. Jej dcéra udržiavala priateľský vzťah s mladým O., ktorého rodičia sú známi podnikatelia. Oslovila ho, či mu bude vadieť, keď požiadam o pomoc jeho rodičov. Povedal, že jemu je to jedno. Najskôr hovorila s jeho matkou a po porade so svojím manželom jej sľúbili, že byt odkúpia, avšak chceli to urobiť cez dobrovoľnú dražbu, aby bol byt lacnejší. Dražba prebehla niekedy v januári 2014. Dohoda medzi O., resp. spoločnosťou Retia, a.s., ktorej sú vlastníkami bola taká, že dlžné splátky bude platiť im. Dohodli si splátkový kalendár. Cena bytu v dražbe bola 102.900,- eur. Nejaké splátky aj uhradila, nepamätá si koľko presne, potom však zasa mala problémy. Riešila svoju prácu, nakoľko žiadnu nemala a na úver nemyslela. Následne jej pán O. oznámil, že mu je ľúto, ale byt predali, hoci predtým jej sľúbili, že ju nenechajú na ulici. Urobili to zrejme preto, že je len slobodná matka a nie je na ich úrovni. Potvrdila, že byt užíva, býva v ňom spolu s dcérou a poplatky spojené s jeho užívaním neuhradza, pretože nemá komu. So žalobkyňou sa podľa jej názoru komunikovať nedá. Pokúšala sa s ňou spojiť výlučne písomne. Elektrinu má odpojenú už asi rok. Vyjadrila počudovanie, prečo sa s ňou žalobkyňa nechce dohodnúť, keď má vlastnú realitnú kanceláriu a môže si vybrať iný byt. Naďalej chce zostať bývať v tomto byte, dostala sa len do ťažkostí.

7. Súd v konaní vykonal dokazovanie listinami predloženými sporovými stranami, a to: výpisom z LV č. XXXX, rozhodnutím katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava, Zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19.8.2015, stanoviskom spol. RETIA, a.s., mailovou komunikáciou medzi spol. RETIA, a.s. a žalovanou a oznámením bytového družstva, ako aj obsahom spisu vedeného tunajším súdom pod sp. zn. 6C/743/2015 a zistil nasledovný skutkový stav:

8. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX mal súd preukázané, že výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1. tohto odôvodnenia je žalobkyňa. Právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva je Zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená žalobkyňou ako kupujúcou a spol. RETIA, a.s. ako predávajúcim dňa 19.8.2015. Podľa čl. 8 bod 1. tejto zmluvy predávajúci oboznámil kupujúceho, že v byte býva a užíva ho predchádzajúci vlastník - žalovaná, toho času bytom C. K. A. XXX, pričom kupujúca berie túto skutočnosť na vedomie a nemá voči tomu žiadne námietky. Podľa bodu 2. tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že kupujúci si zabezpečí uvoľnenie nehnuteľnosti osobou uvedenou

v bode 1. na vlastné náklady. Z čl. 10 bod 6. vyplýva, že predávajúci vyhlasuje, že byt bez písomnej zmluvy užíva žalovaná, ktorá napriek viacerým prísľubom vystať sa z bytu, byt k dňu podpisu tejto zmluvy nevypratala, neplatí za užívanie bytu žiadny nájom a ani poplatky za služby spojené s užívaním bytu. Na základe rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pod č. vkl. N. XXXXX/XX bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech žalobkyne s právnymi účinkami od 21.8.2015.

9. Zo stanoviska spol. RETIA, a.s. adresovaného žalobkyni dňa 16.2.2016 súd zistil, že k zániku práva žalovanej užívať predmetnú nehnuteľnosť došlo predajom na základe dobrovoľnej dražby dňom 8.1.2014. Spoločnosť sa opakovane snažila uzavrieť so žalovanou nájomnú zmluvu, napriek ich návrhom a prosbám žalovaná takúto zmluvu odmietla uzatvoriť. Preto sa spoločnosť rozhodla nehnuteľnosť predať. Snahu uzatvoriť so žalovanou nájomnú zmluvu, resp. jej neochotu preukázala spoločnosť mailovou komunikáciou medzi ňou a žalovanou. Z tejto komunikácie vyplýva, že spoločnosť RETIA, a.s. kontaktovala žalovanú už v marci 2014 za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy, ktorú žalovaná odmietla podpísať s odôvodnením, že s takouto zmluvou nesúhlasí, nie je v nej nijako chránená. V septembri 2014 oznámil konateľ spoločnosti Š. O. žalovanej, že je v omeškaní s úhradou 8-ich splátok a poplatkov pre bytové družstvo spolu v sume 4.360,- eur. O rok neskôr menovaný oznámil žalovanej, že byt je predaný, pričom žalovaná mala rok a pol na to, aby spolupracovala a svojím nezodpovedným prístupom a zavádzaním spôsobila spoločnosti stratu viac ako 20.000,- eur.

10. Z obsahu spisu tunajšieho súdu vedeného pod sp. zn. 6C/743/2015 súd zistil, že žalovaná sa ako žalobkyňa žalobou súdu podanou dňa 7.10.2015 domáhala voči spol. RETIA, a.s. ako žalovaného v 1. rade a voči žalobkyni ako žalovanej v 2. rade určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Súd dňa 24.4.2017 vyhlásil rozsudok, ktorým žalobu zamietol a úspešným žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Rozhodnutie odôvodnil tým, že „...žalobkyňa (v tomto konaní v postavení žalovanej - pozn. súdu) v spore nepreukázala jednak naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy a tak isto nepreukázala, že by medzi ňou a žalovaným 1/ existovala dohoda, resp. zmluva o zmluve budúcej, podľa ktorej by žalovaný 1/ mal povinnosť jej byt odpredať. Súd nevyhovел návrhu žalobkyne na výsluch svedkov Š. a Q. O., ktorých označila, nakoľko sama nevedela akú skutočnosť majú v spore potvrdiť, uviedla, že by ich chcela vidieť. ...“ Z dôvodu odvolania je v súčasnosti spis na odvolacom súde, vec teda nie je právoplatne skončená.

11. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

12. Podľa § 126 ods. 1 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.

13. Základnou podmienkou úspechu vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva (aktívna legitímácia). Žaloba na vydanie veci predpokladá, že iná osoba neoprávnene, t. j. bez právneho dôvodu, zadržáva vec patriacu vlastníkovi a súčasne mu ju odmieta vydať.

14. Vykonaným dokazovaním mal súd bez všetkých pochybností preukázané výlučné vlastnícke právo žalobkyne k vyššie označenej nehnuteľnosti, ktorá sa ako aktívne legitimovaná strana sporu domáha ochrany svojho vlastníctva proti žalovanej, ktorá nepreukázala v konaní žiadny právom aprobovaný dôvod užívania predmetnej nehnuteľnosti. Aj keď žalobkyňa ako vlastníčka je chránená aj inak (dovolená svojpomoc a ochrana poskytovaná orgánmi štátnej správy), zavíšením ochrany jej vlastníckeho práva je ochrana poskytovaná súdmi. Východiskom pre súdnu ochranu je ustanovenie § 4 OZ, podľa ktorého proti tomu, kto právo ohrozí alebo poruší, možno sa domáhať ochrany u orgánu, ktorý je na tom povelaný. Ak nie je v zákone ustanovené niečo iné, je týmto orgánom súd.

15. Žalobkyňa dostatočne dôkazne preukázala svoje skutkové tvrdenia o výlučnom vlastníctve nehnuteľnosti, a to nielen aktuálnym výpisom z LV z vyznačením svojej osoby ako vlastníčky nehnuteľnosti, ale aj zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19.8.2015, ktorej platnosť síce žalovaná spochybnila aj podaním samostatnej žaloby na tomto súde, v konaní ktorom bolo zatiaľ neprávoplatne ustálené, že v dôsledku nedostatku naliehavého právneho záujmu na určení tejto zmluvy za neplatnú je žaloba nedôvodná. Žalovaná opakovane poukazovala na potrebu toto konanie prerušiť do skončenia konania o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, avšak súd postupoval v súlade so záverom Krajského súdu

v Bratislave, ktorý v uznesení sp. zn. 7Co 287/2016-56 zo dňa 24.8.2016 vyslovil záver, že žalovaná v podaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy neuviedla žiadne relevantné dôkazy preukazujúce jej tvrdenia a takéto doklady alebo dôkazy súdu nepredložila ani s návrhom na prerušenie konania, pričom zo súčasného stavu veci jednoznačne vyplýva, že vlastníčkou predmetného bytu je žalobkyňa, ktorá sa žalobou o vypratanie bytu domáha realizácie svojich vlastníckych práv a otázky neplatnosti kúpnej zmluvy, pre ktorú žalovaná navrhla konanie prerušiť, je súd oprávnený si v tomto konaní prejudiciálne vyriešiť sám. Súd prvej inštancie v nadväznosti na vykonané dokazovanie opakovane dospel k názoru, že žalovaná nepreukázala naliehavosť právneho záujmu na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a spol. RETIA, a.s. Súd v zhode s argumentáciou žalobkyne má za to, že žalovaná nepreukázala žiadny právne relevantný dôkaz alebo právny dôvod, pre ktorý by mal byť táto kúpna zmluva neplatná. Takýto dôkaz neoznačila, ani neprodukovala ani v samotnom konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a ani v tomto konaní. Ako dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy podľa názoru žalovanej má byť ústne uzavretá dohoda medzi ňou a spol. RETIA, a.s. o spätnom odkúpení bytu žalovanou po prekonaní insolventnosti žalovanej. V nadväznosti na dôkazy predložené stranami sporu (stanovisko konateľa spol. RETIA, a.s., mailová komunikácia medzi ním a žalovanou, ako aj splátkový kalendár) je možné ustáliť existenciu vzťahu medzi žalovanou a spol. RETIA, a.s. (resp. jeho konateľom), avšak bez možnosti vymedziť o aký právny vzťah konkrétne išlo. Je zrejmé, že spol. RETIA, a.s. sa stala následným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti po žalovanej na základe vydraženia nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe tak, ako zhodne uvádzajú obe strany sporu. Ďalší obsah vzťahu medzi žalovanou a vydražiteľom, t. j. spol. RETIA, a.s. zostáva neznámy a v neposlednom rade aj pre toto konanie irelevantný. Následne spol. RETIA, a.s. využila svoje právo s nehnuteľnosťou nakladať tak, že nehnuteľnosť predala žalobkyňi, ktorá túto nadobudla v dobrej viere a lege artis. Nakoľko žalovaná v konaní nepreukázala žiadny právom aprobovaný dôvod užívania predmetnej nehnuteľnosti, neoprávnené, t. j. bez právneho dôvodu ju žalobkyňi ako vlastníčke nehnuteľnosti zadržíava a súčasne ju odmieta vydať, navyše neplatí ani poplatky súvisiace s jej užívaním, súd zaviazal žalovanú povinnosťou predmetnú nehnuteľnosť vypratať a odovzdať žalobkyňi, pričom paričnú lehotu určil v zmysle ust. § 232 ods. 3 CSP v rozsahu 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, ktorej dĺžku súd stanovil s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu, keď žalovaná má ako bývalá vlastníčka k bytu citový vzťah, dlhodobo v ňom žije spolu s dcérou a daný čas súd považuje za primeraný na to, aby žalovaná mala možnosť nájsť si náhradné bývanie.

16. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a 2 CSP, podľa ktorého úspešnej žalobkyňi priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolať 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.

Odvolať dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z. z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z. z.).