

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 19C/89/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214209546
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 12. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Fakanová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2017:1214209546.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave, pred sudkyňou JUDr. Katarínou Fakanovou, v právnej veci žalobcu: P. Š., A.. XX.XX.XXXX, W. Q.G. M. XXX/XX, Bratislava, právne zastúpeného Legal Advisory Group, Lužná 1, Bratislava, proti žalovanému: Bytové družstvo Vlčie hrdlo, so sídlom Vlčie hrdlo 63, Bratislava, IČO 35 859 831, právne zastúpenému advokátkou JUDr. Katarínou Juričkovou, AK Drieňová 14, Bratislava, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd nahradzuje prejav vôle žalovaného Bytové družstvo Vlčie Hrdlo, so sídlom Vlčie Hrdlo 63, Bratislava, IČO: 35859831 ako prevádzajúceho na nadobúdateľa P. Š., A.. XX.X.XXXX Q. S., W. Q. M. XX, Bratislava v Zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa XX.XX.XXXX, ktorá je prílohou tohto rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcovi náhradu trov konania voči žalovaného v plnej výške 100%, ktorá bude vyčíslená samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na tunajší súd dňa 14.04.2014, sa domáhal žalobca vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť previesť na navrhovateľa byt číslo X-XX, X. Č. XXX. Q.: Q. M. XX, vedenom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo XXXX, Okres: Bratislava II., Obec: BA- m. č. RUŽINOV, Katastrálne územie: Ružinov, do osobného vlastníctva do 14 dní. Ďalej žiadal uložiť odporcovi povinnosť do 7 dní vyplatiť záložnému veriteľovi zostatok úveru pripadajúci na tento byt a nahradiť navrhovateľovi trovy konania. Písomným podaním doručeným súdu dňa 12.12.2014 navrhovateľ spresnil a rozšíril petit žaloby tak, že žiadal o vydanie rozsudku v znení:

W. Č.. X - XX na X. F., A. X. Q. W. T. Q.G. M. XX, X.. Č.. XXX, postavenom na pare. reg. „C“, parc. č. XXXX/X, evidovaný na LV č. XXXX, okres: Bratislava II, obec: Bratislava - m. č. Ružinov, k. u.: Ružinov, spolu s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 4127/492072 a spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku: parc. reg. „C“, parc. č.: XXXX/X, výmera: 897 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, evidovaný na LV č. XXXX, okres: Bratislava II, obec: Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú.: Ružinov, o veľkosti: 4127/492072, sa prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu. Ďalej žiadal uložiť žalovanému povinnosť do 7 dní vyplatiť záložnému veriteľovi zostatok úveru pripadajúci na tento byt a nahradiť žalobcovi trovy konania. Na pojednávaní nariadenom na deň 09.04.2015 žalobca uviedol, že netrvá na tej časti petitu, ktorou žiadal uložiť žalovanému povinnosť zaplatiť záložnému veriteľovi zostatok úveru pripadajúci na byt do 7 dní od právoplatnosti rozsudku z dôvodu, že na vývesnej tabuli družstvo zverejnilo informáciu, že úver bol už splatený. Písomným podaním doručeným súdu dňa 08.06.2015 žalobca navrhol úpravu petitu žaloby tak, že žiadal, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho pri uzavretí Zmluvy o prevode vlastníctva bytu so žalobcom ako kupujúcim a súčasne doručil súdu text Zmluvy o

prevode vlastníctva bytu, v ktorej má byť podpis odporcu nahradený rozsudkom súdu. Takúto zmenu žaloby odôvodnil tým, že vo svojich vyjadreniach zaslaných elektronickou poštou 08.04.2015 ho štatutári upozorňujú na nejasný právny stav družstva a predbežnú otázku riešenú Katastrom nehnuteľností a na údajnú nejasnosť ohľadom majetkového vysporiadania členov družstva. Podľa jeho názoru otázka podstatná pre rozhodnutie vo veci samej je otázka naplnenia podmienok Zmluvy o ubytovaní, za ktorých je družstvo povinné previesť byt do vlastníctva žalobcu. Táto otázka nesúvisí s predbežnou otázkou riešenou Katastrom nehnuteľností, ani s otázkou „majetkového vysporiadania členov“, ktorá sa rieši pri likvidácii družstva, prípadne zániku členstva člena počas existencie družstva. Otázkou podstatnou pre spravodlivé riešenie sporu je otázka, či bol vyplatený jeho členský podiel v družstve, čiže cena bytu podľa stanov vo výške cenníka bytov stanoveného členskou schôdzou a príslušenstva úveru. Súd uznesením č. k. 19C/89/2014-235 zo dňa 28.1.2015 pripustil zmenu žaloby, ktorou sa žalobca domáha nahradiť prejav vôle žalovaného podpísať Zmluvu o prevode vlastníctva bytu zo dňa 05.12.2017, predmetom ktorej je povinnosť žalovaného F. W. Č.. X-XX, X. Č. XXX, F. na F.. H.. „„, F.. Č.. XXXX/X, B. na D. Č.. XXXX, Q.: Q. M. XX, vedenom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 4127/492072 a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku: parc. reg. „C“, parc. č.: XXXX/X, výmera: 897 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom XXX, evidovaný na LV č. XXXX, okres: Bratislava II, obec: Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú.: Ružinov, o veľkosti: 4127/492072, do osobného vlastníctva žalobcu. Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 05.12.2017 podpísaná žalobcom tvorí prílohu tohto rozsudku. Súčasne žiadal zaviazať žalovaného na náhradu trov konania. Žalobca ako prostriedok procesného útoku použil skutkové tvrdenia podľa ktorých je členom Bytového družstva Vlčie hrdlo, ktoré bolo založené za účelom odkúpiť štyri robotnícke ubytovne od vtedajšieho majiteľa Slovnaft a.s. za účelom ich prekvalifikácie na bytové domy a následne odpredať takto vzniknuté byty do vlastníctva členom. Za týmto účelom bola podpismi všetkých členov družstva odsúhlasená Úverová zmluva medzi žalovaným a Istrobankou. Následne bolo uzatvorenie tejto zmluvy schválené na členskej schôdzi družstva. Členovia boli pred schvaľovaním informovaní o podstatných podmienkach Úverovej zmluvy a boli oboznámení so stanoviskom banky k žiadosti o poskytnutie úveru. Boli oboznámení s metrážou bytov ako aj s cenou za meter štvorcový a splátkou úveru pripadajúcou na meter štvorcový bytu. Ubytovacia jednotka na vtedajšej ubytovni Hron, v ktorej je ubytovaný žalobca má 42 metrov štvorcových. Splátka úveru bola Úverovou zmluvou určená pre všetkých členov družstva rovnako: 112 Sk na meter štvorcový mesačne, čo zodpovedalo mesačnej splátke úveru naspomínanú ubytovaciu jednotku (42 m²) vo výške 4704 Sk, po prevode na Euro 156,14 Eur. Po splatení ceny bytu v dohodnutých mesačných splátkach mu vznikol nárok na odkúpenie bytu, ktorému sa družstvo bráni. Na základe vyúčtovania splátok úveru požiadal o odpredaj bytu do osobného vlastníctva listom zo dňa 06.02.2014, na ktorý žalovaný nereagoval.

2. Žalovaný ako prostriedok procesnej obrany použil skutkové tvrdenia popierajúce tvrdenia žalobcu, k veci uviedol, že s návrhom žalobcu nesúhlasí, potvrdil skutočnosť, že byt je majetkom a vlastníctvom Bytového družstva Vlčie hrdlo, IČO 35 859 831, so sídlom Vlčie hrdlo 63, Bratislava, je založený v prospech záložného veriteľa až do splatenia záväzku t.j. do 04/2016 v zmysle podmienok Úverovej zmluvy z marca 2006 so záložným veriteľom. Podmienky prevodu bytu boli schválené členskou schôdzou Bytového družstva Vlčie hrdlo. V zmysle Zmluvy o ubytovaní, ktorú žalobca predložil súdu je uvedené, že síce má právo požiadať o odkúpenie, ale nie je povinnosťou bytového družstva bytovú jednotku aj odpredať. Podmienkou na možný prevod bytovej jednotky a majetku družstva v zálohe záložného veriteľa je vyplatenie úveru voči záložnému veriteľovi ČSOB, ktorý má na uvedený byt záložné právo. Tento môže a nemusí súhlasiť s prevodom vlastníckych práv a udeliť, alebo neudelí kvitanciu prípadne uvoľniť bytovú jednotku zo záložného práva. Podmienku prevodu bytovej jednotky žalobca preto nespĺňa z viacerých dôvodov, ako napríklad nesplatenie celej čiastky úverovej sumy stanovenej záložným veriteľom ako upravujú platné stanovy. Má za to, že žalobca je dlžníkom voči bytovému družstvu podľa § 5, bod 2 Zákona č. 182/1993 Z. z. a rovnako aj v zmysle katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z. - § 31 až 42, preto na dlžníka nemôže byť prevedené vlastníctvo bytu, naviac nemá ani s bytovým družstvom podpísanú nájomnú zmluvu. Navrhol súdu, aby súd príslušným uznesením konanie v plnom rozsahu vo veci samej ako neopodstatnené zastavil. Žiadal tiež, aby súd zohľadnil skutočnosť, že na tunajšom súde je voči žalobcovi vedené konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia, pod sp.zn. 42Cb/21/2014, v ktorom družstvo žalobou o vydanie platobného rozkazu žiada od žalobcu vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 3323,64 € s príslušenstvom za obdobie, kedy vykonával funkciu člena predstavenstva bytového družstva a následne bolo rozhodnutím OS Bratislava II, č.k. 24Cb/102/2010

v spojení s rozsudkom KS Bratislava 2Cob/110/2012 rozhodnuté, že uznesenia, ktoré boli prijaté na členskej schôdzi 08.02.2010, ktorými bol ako nový člen predstavenstva zvolený žalobca je neplatné. Preto družstvo žiada od žalobcu vydanie sumy 800,- € mesačne, ktorá bola schválená odmena pre člena predstavenstva. Vo veci 42Cb zatiaľ nebolo vo veci rozhodnuté. Ďalej uviedol, že pokiaľ člen družstva iným spôsobom poškodí družstvo alebo majetok podľa stanov družstva čl. IX, bod 4 predstavenstvo družstva môže rozhodnúť o vylúčení člena, čo v danom prípade reálne hrozí žalobcovi, ak svoj dlh voči družstvu nevyrovná. Potom by zaniklo jeho právo na odpredaj bytu do vlastníctva.

3. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, listinnými dôkazmi potvrdením o členstve v BD Vlčie hrdlo, určením kúpnej ceny za ubytovacie jednotky, stanoviskom k žiadosti o poskytnutie investičného úveru zo dňa 21.12.2005, zmluvou o ubytovaní č. XXXX zo dňa 30.11.2006, zmluvou o nájme bytu č. XXXX, vyúčtovaním zálohových úhrad za rok 2015, kde ma preplatok 620,08 €, čiastočným výpisom z LV č. XXXX, žiadosťou o odkúpenie bytu zo dňa 01.09.2010 s potvrdením o jeho prevzatí žalovaným, žiadosťou o vyúčtovanie preddavkov na splátky úveru, žiadosťou o prevod vlastníctva bytu zo dňa 03.04.2012 s potvrdením o jeho prevzatí žalovaným, žiadosťou o vyúčtovanie splátok úveru a prevod bytu do osobného vlastníctva zo dňa 06.02.2014, fotokópiou obálky a podacieho lístka, kalkuláciou vývoja úveru, stanovami Bytového družstva Vlčie hrdlo schválených členskou schôdzou 16.06.2008, fotokópiou notárskej zápisnice N 516/2017, výpisom z obchodného registra na žalovaného, ostatným obsahom spisu, pričom zistil tento stav vo veci:

4. Z potvrdenia o členstve zo dňa 02.01.2005, vystaveného žalovaným súd zistil, že žalobca je členom bytového družstva, bolo mu pridelené členské číslo XXXX, splatil členský vklad 1.200,- Sk, počiatočný príspevok na nedeliteľný fond v sume 120,- Sk, vstupný vklad na úhradu nákladov spojených so založením družstva v sume 680,- Sk, celkovo splatil čiastku 2.000,- Sk.

5. Z výpisu z obchodného registra súd zistil, že Bytové družstvo Vlčie Hrdlo bolo zapísané do registra dňa 15.04.2003, oddiel: Dr., vložka: 526/B, so sídlom Vlčie Hrdlo 63, Bratislava.

6. Zo zmluvy o ubytovaní č. XXXX súd zistil, že žalobca a žalovaný ju spísali dňa 30.11.2006, predmetom zmluvy bolo poskytnutie ubytovania v ubytovacej jednotke 203, na 2 podlaží, na dobu neurčitú v ubytovacom zariadení HRON od 01.12.2006. Cena poskytnutého ubytovania a služieb s ním spojených bola dohodnutá v sume 6.200,- €, splátka úveru za ubytovacia jednotku v sume 4.704,- Sk, spolu v sume 10.904,- Sk, ktorá bola splatná vždy k 10.dňu toho ktorého kalendárneho mesiaca vopred.

7. Z výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z LV č. XXXX, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV, katastrálne územie Ružinov súd zistil, že na parcele č. XXXX/X, je postavený bytový dom, súpisné číslo XXX, v ktorom byt vo vchode č. XX, na 4. poschodí, číslo bytu: X-XX, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemku je vo vlastníctve Bytového družstva Vlčie Hrdlo, Vlčie hrdlo 63, v spoluvlastníckom podiele 1/1. Titulom nadobudnutia bytu je žiadosť o zápis bytov pod R-XXX/XX.

8. Z potvrdenia záložného veriteľa Československá obchodná banka, a.s. Bratislava o vzdaní sa záložného práva a výmaz záložného práva zo dňa 27.10.2014 súd zistil, že záložné právo k nehnuteľnostiam v prospech záložného veriteľa vzniklo rozhodnutím Správy katastra pre hl. mesto SR Bratislavu pod č. V-XXXX/XX s právnymi účinkami od 23.03.2006. Záložný veriteľ vyhlasuje týmto listom potvrdzuje, že sa vzdáva svojho záložného práva k nehnuteľnostiam: a/ pozemok - zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“, evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo: XXXX/X, o výmere 897 m²; b/ stavby - súpisné číslo: XXX, na parcele číslo: 3907/8, druh stavby: 9, popis stavby: bytový dom zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Ružinov, obec BA - mestská časť Ružinov. Okres Bratislava II a žiada o výmaz záložného práva.

9. Zo žiadosti o odkúpenie bytu zo dňa 01.09.2010 súd zistil, že žalobca požiadal o odkúpenie bytu na základe výzvy na odkúpenie bytov členmi družstva, učinenej predstavenstvom družstva na náhradnej členskej schôdzi dňa 24.08.2010 a zmluvy o ubytovaní a to bytovej jednotky 203 v bytovom dome HRON za 0,033 Eur (tak ako je uvedené v článku č. III zmluvy o ubytovaní č. XXXX), Vlčie Hrdlo 56, Bratislava, vedenej na katastri nehnuteľností, okres: Bratislava II, katastrálne územie: Ružinov, ako byt číslo X-

XX, 4. p., číslo LV: XXXX. Bytové družstvo prevzalo žiadosť dňa 01.09.2010, podpis preberajúceho za družstvo je nečitateľný.

10. Zo žiadosti o vyúčtovanie preddavkov na splátky úveru súd zistil, že predstavenstvo družstva žalobca požiadal o vyúčtovanie preddavkov na splátky úveru listom zo dňa 02.11.2011, žiadosť osobne prevzala dňa 02.11.2011 p. Trnovská, členka predstavenstva družstva.

11. Z vyhlásenie žalovaného zo dňa 02.12.2014, podpísaného predsedom predstavenstva Jánom Petríkom a podpredsedom predstavenstva Vladimírom Pribilom súd zistil, že žalovaný vyhlásil, že žalobca ako nájomník bytu č. X-XX, na X.podlaží v bytovom dome so súpisným č. XXX na ulici Vlčie Hrdlo 56, v Bratislave, ktorý sa nachádza na pozemku s parc. č. XXXX/X zapísanom v katastri nehnuteľností Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, Ružová dolina 27, Bratislava na liste vlastníctva XXXX, katastrálne územie BA-Ružinov splatil cenu bytu Bytovému družstvu Vlčie Hrdlo v 103 mesačných splátkach v celkovej sume 15.080,19 € ku dňu 30.10.2014.

12. Zo Zmluvy o nájme bytu č. XXXX súd zistil, že bola uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. dňa 15.11.2016 s prenajímateľom Bytové družstvo Vlčie Hrdlo, zastúpené predsedom predstavenstva Jánom Petríkom a podpredsedom predstavenstva Vladimírom Pribulom a žalobcom. Predmetom nájmu je 2-izbový byt č. X-XX, na 4. Nadzemnom podlaží bytového domu na ulici Vlčie hrdlo v Bratislave, súp. č. XXX, orientačné č. XX, postavenom na parcele č. XXXX/X, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. Ružinov, vedenou správou katastra hlavného mesta Bratislava a to spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku XXXX/XXXXXX vo vlastníctve prenajímateľa. Podľa čl. II, bod 2.3 zmluvy nájomca je členom Bytového družstva Vlčie Hrdlo evidovaný pod číslom 5157 ods 02.01.2005. Podľa čl. III, bod 3.1 popis bytu zmluvy byt je I. kategórie, úžitková plocha 41,27 m², obytná plocha 30,75 m², ktorý pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým sú predsieň, WC, kuchyňa, kúpeľňa a balkón/loggia 3,19 m². Podľa bodu 3.2 zmluvy vybavením bytu sú jeho vnútorné inštalácie, rozvody vody, odpadu, elektroinštalácie, poštová schránka, zvonček, kuchynská linka a sanita. Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami bytu, vrátane zárubne, priečky oddelujúcej prevádzaný byt od bytu susediaceho, hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu studenej vody a elektrickými poistkami umiestnenými pred elektromerom pre byt. Podľa čl. IV nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu vo výške na neho pripadajúceho podielu skutočných nákladov, ako aj poplatky za výkon správy. Súčasťou nájomného je tiež príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a vchodu. Nájomné a záloha na služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne vopred, najneskôr do 25-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Výšku nájomného a zálohovej platby určuje predstavenstvo družstva výmerom, ktorý je prílohou Zmluvy o nájme bytu, modifikovaný pri každom vyúčtovaní podľa nameraných spotrieb. Podľa čl. XVI, bod 16.1 zmluvy nájom je uzavretý na dobu neurčitú.

13. Z oznámenia predstavenstva bytového družstva súd zistil, že oznamuje členom bytového družstva, že od 01.11.2014 bol splatený zostatok bankového úveru vedeného v ČSOB Bratislava, v súvislosti s ich bytmi, v nadväznosti na túto skutočnosť začali distribúciu nových zálohových predpisov platných od 01.11.2014 za účelom zohľadniť v platbách túto skutočnosť. Súčasne je vykonávaná finančná kontrola správnosti a úplnosti splátok úveru členov.

14. Z vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytovej jednotky k 31.12.2011 súd zistil, že stav účtu žalobcu po vyúčtovaní nákladov predstavuje nedoplatok v sume 483,40 €.

15. Z vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytovej jednotky k 31.12.2012 súd zistil, že stav účtu žalobcu po vyúčtovaní nákladov predstavuje preplatok v sume 667,43 €.

16. Z vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytovej jednotky k 31.12.2014 súd zistil, že stav účtu žalobcu po vyúčtovaní nákladov predstavuje preplatok v sume 311,66 €.

17. Z vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytovej jednotky k 31.12.2015 súd zistil, že stav účtu žalobcu po vyúčtovaní nákladov predstavuje preplatok v sume 620,08 €.

18. Z dodatku k dohode za užívanie bytovej jednotky zo dňa 02.06.2014 súd zistil, že žalovaný predpísal žalobcovi výšku mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytovej jednotky a služieb spojených s jej užívaním od 01.06.2014 v sume 144,81 €, úverová splátka v sume 123,81 €, medziročný nárast cien a energií 1,- €, spolu mesačne v sume 270,- €.

19. Z dodatku k dohode za užívanie bytovej jednotky zo dňa 22.10.2014 súd zistil, že žalovaný predpísal žalobcovi výšku mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytovej jednotky a služieb spojených s jej užívaním od 01.11.2014 v sume 144,85 €, položka úverová splátka v sa už v predpise nenachádza, medziročný nárast cien a energií 1,- €, spolu mesačne v sume 146,- €.

20. Zo žiadosti o prevod vlastníctva bytu zo dňa 03.04.2012 s potvrdením o jeho prevzatí žalovaným súd zistil, že žalobca opätovne požiadal žalovaného o uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a o vyčíslenie zostatkovej hodnoty bytu - nesplateného úveru spolu s príslušenstvom pripadajúcim na prevádzaný byt. Žiadosť osobne prevzal člen predstavenstva p. Krivošík dňa 03.04.2012.

21. Zo žiadosti o vyúčtovanie splátok úveru a prevod bytu do osobného vlastníctva zo dňa 06.02.2014 súd zistil, že žalobca opätovne žiadal o vyúčtovanie splátok úveru a prevod bytu do osobného vlastníctva, nakoľko má za to, že na svoje predošlé písomné žiadosti nedostal žiadnu odpoveď napriek tomu, že predstavenstvo je povinné odpovedať na žiadosť člena do 30 dní. List podal na poštovú prepravu doporučené dňa 06.02.2014.

22. Z potvrdenia o bankovom príkaze zo dňa 04.06.2015 súd zistil, že žalobca uhradil na účet žalovaného kúpnu cenu bytu v sume 0,04 € - správa pre príjemcu: „HRON 203 SARKOZY CENA BYTU“.

23. Zo Stanov Bytového družstva Vičie Hrdlo súd zistil, že boli schválené členskou schôdzou dňa 16.05.2008, za účelom zaistovania bytovej potreby svojich členov. Je to právnická osoba podliehajúca zápisu do obchodného registra, ktorá zodpovedá celým svojim majetkom za porušenie svojich záväzkov. Členovia družstva neručia za záväzky družstva. Predmetom činnosti družstva bola a/ kúpa budovy nachádzajúcej sa v BRATISLAVE, ulici Vičie Hrdlo 589/63, PSČ 82107 s celkovým počtom ubytovacích jednotiek 54, vrátane súvisiaceho pozemku p. č. 5063/101, zapísaného na liste vlastníctva č. XXX, kat. územie Bratislava - m. č. Ružinov od vlastníka SLOVNAFT a. s. so sídlom v BRATISLAVE, ulica Vičie Hrdlo, PSČ 82412; Kúpa budovy nachádzajúcej sa v BRATISLAVE, ulici Vičie Hrdlo 569/62, PSČ 82107 s celkovým počtom ubytovacích jednotiek 71, vrátane súvisiaceho pozemku p. č. 5063/102, zapísaného na liste vlastníctva č. 988, kat. územie Bratislava - m. č. Ružinov od vlastníka SLOVNAFT a. s. so sídlom v BRATISLAVE, ulica Vičie Hrdlo, PSC 824 12; Kúpa budovy nachádzajúcej sa v BRATISLAVE, ulici Vičie Hrdlo 584/56, PSC 82107 s celkovým počtom ubytovacích jednotiek 120, vrátane súvisiaceho pozemku p. č. 3907/8, zapísaného na liste vlastníctva č. 988, kat. územie Bratislava - m. č. Ružinov od vlastníka SLOVNAFT a. s. so sídlom v BRATISLAVE, ulica Vičie Hrdlo, PSC 82412; Kúpa budovy nachádzajúcej sa v BRATISLAVE, ulici Vičie Hrdlo 1887/81,83,85, PSC 82107 s celkovým počtom ubytovacích jednotiek 165, vrátane súvisiaceho pozemku p. č. 5017/5, zapísaného na liste vlastníctva č. 988, kat. územie BKATISLAVA - m. č. Ružinov od vlastníka SLOVNAFT a. s. so sídlom v BRATISLAVE, ulica Vičie Hrdlo, PSČ 82412, b/ Pridelovanie družstevných ubytovacích jednotiek na ubytovanie svojim členom, c/ Pridelovanie ubytovacích jednotiek a nebytových priestorov fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré nie sú členmi družstva, d/ Zabezpečovanie chodu a správy ubytovacích jednotiek a nebytových priestorov, e/ Zabezpečovanie riadnej a včasnej údržby a opráv družstevného majetku. Domu a nebytových priestorov družstva, f/ Zabezpečovanie poskytovania služieb spojených s užívaním ubytovacích jednotiek a nebytových priestorov.

24. Podľa § 137, písm. a/ Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o splnení povinnosti.

25. Pod túto kategóriu patria žaloby o nadradenie prejavu vôle, t. j. žaloby na uloženie povinnosti prejavíť vôľu s uzavretím zmluvy, ktoré podľa § 229 CSP časovým okamihom nadobudnutia právoplatnosti rozsudku nahrádzujú prejav vôle, t. j. tým okamihom sa zmluva považuje za uzavretú. Prejav vôle je v práve náležitosť právneho úkonu, ktorá spočíva vo vyjadrení vôle navonok, aby bola poznateľná inými osobami. Žalobca sa pred podaním žaloby márne pokúšal dosiahnuť na žalovanom uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, ktorého je nájomcom, napriek tomu, že iným členom družstva, ktorí splnili rovnako ako on podmienky na tento postup bytu boli prevedené, ale jemu nie.

26. Podľa § 29 ods. 1, 2 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, základnou podmienkou toho, aby (okrem iných) aj bytovému družstvu vznikla povinnosť previesť vlastníctvo bytu, je podanie žiadosti nájomcu o prevod vlastníctva bytu.

27. Podľa § 2, ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

28. Podľa § 4, ods. 1, písm. a/ Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru

29. Podľa § 16 ods. 1, veta prvá Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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. 01.09.1993

30. Podľa § 16 ods. 6, veta prvá Zákona č. 182/1993 Z. z. súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome z vlastníctva bytového družstva je vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv domu pripadajúcich na bytový a nebytový priestor v dome, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva.

31. Podľa § 17 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príľahlého pozemku (ďalej len „cena“) sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.

32. Podľa § 28 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nájomca družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva, má nárok na prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona, ak nepožiadal o prevod vlastníctva podľa osobitného predpisu

33. Vzájomným vyrovnaním sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov a vyrovnanie nedoplatkov na obytný dom zo strany budúceho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. 01.09.1993

34. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca sa stal členom bytového družstva 02.01.2005 a je zároveň aj nájomcom bytu č. 2-03, na 4. nadzemnom podlaží bytového domu na ulici Vlčie Hrdlo, vchod 56, Bratislava na základe Zmluvy o nájme bytu č. 2157, požiadal o prevod vlastníctva bytu žalovaného, žalovaný na jeho žiadosť nijako nereagoval. Podľa vyúčtovania nákladov za roky 2012 až 2016 má vykázané preplatky. Riadne uhradil úver pripadajúci na jeho byt, ako aj cenu bytu, teda spĺňa podmienky na prevod bytu do jeho vlastníctva v zmysle ustanovenia § 28 Zákona č. 182/1993 Z. z. a súd v zmysle žaloby aj rozhodol a tejto v celom rozsahu vyhovel. Pokiaľ žalovaný namieta skutočnosť, že voči žalobcovi je vedené súdne konanie pod spisovou značkou 42Cb/21/2014 o vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 3.323,64 € z dôvodu jeho pôsobenia v orgánoch družstva, vo funkcii zvoleného štatutára, za ktorú mu patrila odmena, za výkon v orgánoch družstva, ktoré reálne aj vykonával, čo pred rozhodnutím vo veci samej nemožno považovať za konanie, ktorým by žalobca chcel poškodiť družstvo, alebo majetok družstva. Súd v konaní rozhodne len o tom či zo strany žalobcu došlo za obdobie, kedy vykonával svoju funkciu v orgánoch družstva k bezdôvodnému obohateniu, alebo nie, táto skutočnosť však nemôže byť dôvodom pre konštatovanie, že žalobca nespĺňa podmienku pre uzavretie zmluvy, nakoľko jednou z podstatných podmienok pre uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu je, že nájomca bytu nemá dlžobu na predpísaných mesačných zálohových úhradách za užívanie bytovej jednotky a služieb spojených s jej užívaním a úhradách do fondu údržby a opráv, a netýka sa práva člena družstva v zmysle stanov družstva uchádzať sa o pôsobenie v orgánoch družstva, ktoré sú platené. Žalovaný v čase rozhodovania súdu nedisponuje žiadnou právoplatnou pohľadávkou voči žalobcovi. Navyiac ako prejav ústretovosti žalobca zložil do notárskej úschovy na Notárskom úrade v Bratislave, u notárky JUDr. Eriky Szóradovej sumu 3.323,64 €, ktorá je viazaná na výplatu tej sporovej strane, ktorá v konaní 42Cb/21/2014 bude úspešná. Súd má preto za to, že viazanie prevodu vlastníctva bytu zo strany žalovaného na úhradu tejto sumy v spore, ktorý prebieha na súde nemôže byť dôvodom pre odopretie odpredaja bytu žalobcovi.

35. Podľa § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

36. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

37. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

38. V súlade s § 255 ods. 1 CSP súd priznal žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia proti neúspešnému žalovanému. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie môže podať intervenient, ak tvorí so stranou podľa § 359 Civilného sporového poriadku nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 CSP. V ostatných prípadoch môže intervenient podať odvolanie so súhlasom strany podľa § 359 CSP. Lehota na podanie odvolania plynie od doručenia rozhodnutia intervenientovi. Prokurátor môže podať odvolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy, písomne, v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania podľa § 127 ods. 1 Civilného sporového poriadku uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis, ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania, 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). Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku 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 a 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 posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku 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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku 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.

Podľa § 373 ods. 4 Civilného sporového poriadku prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvej inštancie, možno uplatniť za splnenia podmienok podľa § 366 najneskôr v lehote na vyjadrenie k odvolaniu.

Podľa § 263 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku, ak bola v konaní úspešná strana zastúpená advokátom, súd uvedie v uznesení o výške náhrady trov konania ako prijímateľa náhrady trov konania advokáta. Ak bola v konaní úspešná strana zastúpená viacerými advokátmi, súd určí za prijímateľa náhrady trov konania jedného z nich.

Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového o výške náhrady trov konania súd prvej inštancie rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podľa § 376 ods. 1 Civilného sporového poriadku podať návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia (personálna exekúcia). Exekúciu možno vykonať len na návrh oprávneného alebo na návrh toho, kto preukáže, že naňho prešlo právo z rozhodnutia (§ 37 ods. 3) (ďalej len „oprávnený“). Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa tohto zákona, ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie (§ 38 ods. 1, 2 Exekučného poriadku). Exekúciu vykoná ten exekútor, jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).