

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 10Co/253/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1515219099
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ayše Pružinec - Erenová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1515219099.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ayše Pružinec Erenovej a členov senátu JUDr. Blanky Podmajerskej a JUDr. Romana Majerského v právnej veci žalobkyne: B. Š., H.. XX. XX. XXXX, C. S. V.. Č.. X, C., proti žalovanej: R. D., H.. XX. XX. XXXX, C. D. V.. Č.. X, C., zastúpená advokátom: JUDr. Marián Ševčík, CSc., Nezábudková ul. č. 22, Bratislava, o vypratanie bytu, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava V zo dňa 21. septembra 2017, č. k. 12C/472/2015 - 84, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobkyni **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1.

Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom uložil žalovanej povinnosť vypratať byt č. XX s príslušenstvom, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu D. V.. Č.. X, X v C., súpisné číslo XXXX, postavený na parcele č. XXXX, XXXX na ulici D., č. vchodu X, zapísaný na liste vlastníctva XXXX, katastrálne územie S., okres C. N., obec C. - Z.. Č.. S., na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor, v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Svoje rozhodnutie odôvodnil právne ust. § 123, § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vecne tým, že žalovaná neoprávnene, t. j. bez právneho dôvodu užíva byt vo výlučnom vlastníctve žalobkyne. Uviedol, že zmluvou o prevode vlastníctva bytu uzatvorenou dňa 19. 08. 2015 medzi žalobkyňou ako kupujúcou a obchodnou spoločnosťou RETIA, a.s. ako predávajúcim, ktorej vklad bol rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, povolený dňa 21. 08. 2018 pod č. N. XXXXX/XX, nadobudla žalobkyňa vlastnícke právo k bytu č. XX na X. poschodí bytového domu D. X, X N. C., postavený na parcele č. XXXX, XXXX na V. D., Č.. N. X a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu D. X, X N. C., súpisné číslo XXXX, o veľkosti podielu XXX/XXXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX vedeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava V, obec Bratislava - m. Č.. S., E. Ú. Petržalka s tým, že z čl. 8 bod 1. Zmluvy vyplýva, že predávajúci oboznámil kupujúcu, že v byte býva a užíva ho predchádzajúci vlastník - žalovaná, toho času bytom C. K. A. Č.. XXX, keď kupujúca berie túto skutočnosť na vedomie a nemá voči tomu žiadne námietky, a podľa bodu 2. tohto článku sa dohodli, že kupujúca si zabezpečí uvoľnenie nehnuteľnosti žalovanou na vlastné náklady a podľa čl. 10 bod 6. zmluvy predávajúci vyhlásil, že byt bez písomnej zmluvy užíva žalovaná, ktorá napriek viacerým príslubom vystaňovať sa, byt ku dňu podpisu zmluvy nevypratala, neplatí za užívanie bytu žiadny nájom ani poplatky za služby spojené s jeho užívaním. Poukázal na stanovisko obchodnej spoločnosti RETIA, a.s. adresovaného žalobkyni dňa 16. 02. 2016, že k zániku práva žalovanej užívať predmetnú nehnuteľnosť

došlo jej predajom na základe dobrovoľnej dražby dňa 08. 01. 2014, keď sa spoločnosť opakovane snažila uzavrieť so žalovanou nájomnú zmluvu, ale napriek ich návrhom a prosbám, žalovaná zmluvu uzatvoriť odmietla, preto sa spoločnosť rozhodla nehnuteľnosť predat', pričom snahu uzatvoriť so žalovanou nájomnú zmluvu, resp. jej nechotu, preukázala mailovou komunikáciou so žalovanou, z ktorej vyplýva, že kontaktovala žalovanú už v marci 2014 za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy, ktorú žalovaná odmietla podpísať s odôvodnením, že s takouto zmluvou nesúhlasí, nakoľko v nej nie je nijako chránená s tým, že v septembri 2014 konateľ spoločnosti Š. O. žalovanej oznámil, že je v omeškani s úhradou 8 splátok a poplatkov pre bytové družstvo spolu v sume 4.360 eur a o rok neskôr jej oznámil, 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. Uviedol, že žalovaná sa v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 6C/743/2015 domáhala voči obchodnej spoločnosti RETIA, a.s. ako žalovanému 1/ a voči žalobkyni ako žalovanej 2/, určenia neplatnosti kúpnej zmluvy s tým, že súd prvej inštancie dňa 24. 04. 2017 vyhlásil rozsudok, ktorým žalobu zamietol a úspešným žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, keď svoje rozhodnutie odôvodnil aj tým, že žalobkyňa (v tomto konaní žalovaná) v spore nepreukázala naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy ani 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, avšak vec právoplatne skončená nie je, pretože z dôvodu odvolania je spis v súčasnosti na odvolacom súde. Súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí uviedol, že bez všetkých pochybností bolo preukázané vylučné 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 aprobeovaný dôvod užívania predmetnej nehnuteľnosti, keď žalobkyňa je ako vlastníčka chránená aj inak (dovolená svojpomoc a ochrana poskytovaná orgánmi štátnej správy), avšak zavŕšením ochrany jej vlastníckeho práva je ochrana poskytovaná súdmi, pričom východiskom pre súdnu ochranu je ustanovenie § 4 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého proti tomu, kto právo ohrozí alebo poruší, možno sa domáhať ochrany u orgánu, ktorý je na to povolaný, a ak nie je v zákone ustanovené niečo iné, je týmto orgánom súd. Poukázal na skutočnosť, že žalobkyňa dostatočne dôkazne preukázala svoje skutkové tvrdenia o vylučnom vlastníctve nehnuteľnosti, nielen aktuálnym výpisom z listu vlastníctva, ale aj zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19. 08. 2015, ktorej platnosť sice žalovaná spochybnila aj podaním samostatnej žaloby, ktorá bola zatiaľ neprávoplatne zamietnutá z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu, pričom žalovaná opakovane poukazovala na potrebu konanie prerušiť do skončenia konania o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, avšak postupoval v súlade so záverom vysloveným v uznesení Krajského súdu v Bratislave zo dňa 24. 08. 2016, č. k. 7Co/287/2016 - 56, že žalovaná v podaní o určení neplatnosti kúpnej zmluvy neuviedla žiadne relevantné dôkazy preukazujúce jej tvrdenia a takéto doklady alebo dôkazy súdu nepredložila ani s návrhom na prerušenie konania, keď zo súčasného stavu veci jednoznačne vyplýva, že vlastníčkou predmetného bytu je žalobkyňa, ktorá sa žalobou o vypratanie bytu domáha realizácie svojich vlastníckych práv a otázku neplatnosti kúpnej zmluvy je oprávnený si v tomto konaní prejudiciálne vyriešiť sám, konanie neprerušil. Uviedol, že žalovaná nepreukázala naliehavosť právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a obchodnou spoločnosťou RETIA, a.s., nakoľko nepreukázala žiadny právne relevantný dôkaz alebo právny dôvod, pre ktorý by mala byť kúpna zmluva neplatná, keď takéto dôkazy neoznačila v konaní o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, ani v tomto konaní, pričom z dôkazov predložených stranami sporu je možné ustáliť existenciu vzťahu medzi žalovanou a obchodnou spoločnosťou RETIA, a.s. (resp. jeho konateľom), ale bez možnosti vymedziť o aký právny vzťah konkrétne išlo, nakoľko je zrejmé, že obchodná spoločnosť RETIA, a.s. sa stala následným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti po žalovanej jej vydražením na dobrovoľnej dražbe, avšak ďalší obsah vzťahu medzi žalovanou a vydražiteľom zostáva neznámy a v neposlednom rade aj pre konanie irelevantný. Poukázal na skutočnosť, že obchodná spoločnosť RETIA, a.s. následne využila svoje právo a nehnuteľnosť predala žalobkyni, ktorá túto nadobudla v dobrej viere a lege artis a nakoľko žalovaná v konaní nepreukázala žiadny právom aprobeovaný dôvod užívania predmetnej nehnuteľnosti, neoprávnené, t. j. bez právneho dôvodu ju žalobkyni ako vlastníčke nehnuteľnosti zadržáva a odmieta vydať, keď neplatí ani poplatky súvisiace s jej užívaním, preto zaviazal žalovanú povinnosťou predmetnú nehnuteľnosť vypratať a odovzdať žalobkyni, pričom paričnú lehotu určil v zmysle ust. § 232 ods. 3 C. s. p. v rozsahu 30 dní od právoplatnosti rozsudku, ktorej dĺžku stanovil s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu, keď žalovaná má ako bývalá vlastníčka k bytu citový vzťah, dlhodobo v ňom žije spolu s dcérou s tým, že tento čas je primeraný na to, aby žalovaná mala možnosť nájsť si náhradné bývanie. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil právne ust. § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 C. s. p. a úspešnej žalobkyni priznal

nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2.

Proti tomuto rozsudku podala žalovaná v zákonnej lehote odvolanie z dôvodu, že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b/ C. s. p.), súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 365 ods. 1 písm. e/ C. s. p.), súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ C. s. p.) a navrhla napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, resp. zmeniť a žalobu zamietnuť a priznať náhradu prvoinštančného a odvolacieho konania. Vytkla súdu prvej inštancie, že napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný, nakoľko v jeho odôvodnení neuviedol riadne svoju právnu úvahu, na základe ktorej sa pri hodnotení dôkazov a ich nepripustení riadil a rozhodol vo veci samej, keď povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva účastníka na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktoré sa vyporiada i so špecifickými námietkami účastníka, čo v danom prípade nebolo naplnené, pričom porušením uvedeného práva účastníka na jednej strane a povinnosti súdu na druhej strane, sa účastníkovi konania odníma možnosť náležite skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov, čím bolo porušené aj jej právo na spravodlivé súdne konanie. Uviedla, že právne závery súdu môžu byť dostatočne preskúmateľné len vtedy, ak po skutkovom vymedzení predmetu konania podá zrozumiteľný a jasný výklad, z ktorých ustanovení zákona alebo iného právneho predpisu vychádzal, ako ich interpretoval a prečo pod tieto ustanovenia podriadil zistený skutkový stav, avšak súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, nakoľko opakovane na uskutočnených pojednávaniach navrhla vykonať výsluch štatutárnych zástupcov obchodnej spoločnosti RETIA, a.s., keď žalobkyňa predmetný byt nadobudla na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19. 08. 2015 od predávajúceho - obchodnej spoločnosti RETIA, a.s., pričom sa s týmto návrhom riadne nevysporiadala. Poukázala na skutočnosť, že rozhodnutie vo veci vedenej pod sp. zn. 6C/43/2015 malo podstatný význam pre spravodlivé rozhodnutie v tomto konaní, avšak návrh na prerušenie konania bol uznesením súdu prvej inštancie zo dňa 23. 03. 2016, č. k. 12C/472/2015 - 44 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 24. 08. 2016, č. k. 7Co/287/2016 - 56 zamietnutý, a uviedla, že dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy, od ktorej žalobkyňa odvodzuje svoje vlastnícke právo k predmetnému bytu je existujúca ústna dohoda s predchádzajúcim vlastníkom predmetného bytu obchodnou spoločnosťou RETIA, a.s., avšak ani s touto skutočnosťou sa súd prvej inštancie riadne nevysporiadala. Uviedla, že rozsudok súdu prvej inštancie trpí inými právnymi vadami s tým, že sa nestotožnila s nesprávnym právnym názorom vyjadreným v rozsudku, že sa obmedzila na konštatovanie, že podala návrh na určenie neplatnosti tejto zmluvy a z jej konania je zrejмый účel spôsobovať prieťahy v konaní o vypratanie, aby mohla čo najdlhšie zadarmo užívať cudziu nehnuteľnosť, keď z vykonaného dokazovania v žiadnom prípade nevyplýva jednoznačné vlastnícke právo žalobkyne k predmetnému bytu bez akýchkoľvek pochybností, ako to uvádza súd prvej inštancie vo svojom rozsudku.

3.

Žalobkyňa sa k odvolaniu žalovanej, ktoré jej bolo doručené dňa 21. 11. 2017, nevyjadrila.

4.

Odvolací súd preskúmal vec viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania podľa § 379 a § 378 ods. 1 C. s. p. (zák. č. 160/2015 Z. z. účinný od 01. 07. 2016, Civilný sporový poriadok), túto prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania, keďže nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nevyžadoval to dôležitý verejný záujem a rozsudok verejne vyhlásil dňa 19. júla 2018 podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 C. s. p., pričom o termíne verejného vyhlásenia rozsudku boli strany sporu upovedomené zákonným spôsobom.

5.

Podľa § 470 ods. 1 C. s. p. (zákon č. 160/2015 Z. z., Civilný sporový poriadok, účinný od 01. 07. 2016), ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

6.

Podľa § 470 ods. 2 C. s. p., právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní vecí, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

7.

Predmetom odvolacieho konania je posúdenie vecnej správnosti rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý napadnutým rozsudkom uložil žalovanej povinnosť vypratať byt č. XX nachádzajúci na X. poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX na D. V.. Č.. X, X N. C., postavený na parcele č. XXXX, XXXX, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX vedeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava V, obec C. - Z.. Č.. S., E. Ú. S. z dôvodu, že byt užíva bez právneho dôvodu.

8.

Z obsahu žaloby žalobkyne, ktorú na súd prvej inštancie podala dňa 14. 09. 2015 vyplýva, že vypratania vyššie uvedeného bytu sa domáhala z dôvodu, že je jeho výlučnou vlastníčkou a žalovaná byt užíva bez právneho dôvodu napriek tomu, že jej zaslala potvrdenie o nadobudnutí vlastníctva bytu a odmieta sa z bytu vysťahovať, keď už predchádzajúceho vlastníka bytu ubezpečila, že byt uvoľní, avšak byt doposiaľ nevypratala, hoci sa v prevažnej miere zdržiava v Rakúsku, kde pracuje, pričom neplatí žiadne úhrady spojené s užívaním bytu, čím neoprávnene zasahuje do jej vlastníckeho práva, nakoľko jej znemožňuje vykonávať svoje vlastnícke právo v celistvosti, vrátane práva byt užívať.

9.

Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že žalobkyňa ako kupujúca uzatvorila dňa 19. 08. 2015 s obchodnou spoločnosťou RETIA, a.s. ako predávajúcim kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX na D. V.. Č.. X, X N. C., postavený na parcele č. XXXX, XXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu so súpisným č. XXXX na D. V.. Č.. X, X N. C. patriaceho k bytu č. XX X. N. XXX/XXXX, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX vedeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava V, obec Bratislava - m. Č.. S., E. Ú. S. s tým, že podľa Čl. 8 odsek 1. zmluvy predávajúci oboznámil kupujúcu, že v byte býva a užíva ho predchádzajúci vlastník - žalovaná s tým, že kupujúca vzala túto skutočnosť na vedomie a nemá voči nej žiadne námietky, pričom v odseku 2. citovaného článku sa zmluvné strany dohodli, že kupujúca si zabezpečí uvoľnenie nehnuteľnosti žalovanou na vlastné náklady.

10.

Podľa Čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

11.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a užítky a nakladať s ním.

12.

Podľa § 126 ods. 1 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.

13.

Z dikcie vyššie citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka vyplýva, že k ochrane vlastníckeho práva upravuje dve typické žaloby, a to žalobu negatórnu (žalobu na uloženie povinnosti zdržať sa zásahov do vlastníckeho práva) a žalobu vindikačnú, resp. reivindikačnú (žalobu na vydanie veci). Zatiaľ čo žaloba na vydanie veci (vindikačná) má miesto tam, kde k porušeniu vlastníckeho práva dochádza neoprávneným zadržávaním veci, tzv. zapieracia (negatívna) žaloba smeruje k odstráneniu iných zásahov do vlastníckeho práva, než je neoprávnené zadržávanie veci. V oboch prípadoch ide o žaloby na plnenie (§ 80 písm. b/ O. s. p. účinného do 30. 06. 2016, resp. § 137 písm. a/ C. s. p. účinného od 01. 07. 2016).

14.

Zmyslom žaloby na vydanie veci (actio reivindicatio) je dosiahnuť faktický výkon vlastníckeho práva k vlastnej veci, t. j., aby vlastník mohol s vecou nielen právne, ale aj fakticky disponovať (aby mal vec vo svojej moci), a preto sa môže domáhať žalobou na vydanie veci od toho, kto mu ju neprávom zadržáva. Žaloba na vydanie veci (vindikačná, resp. reivindikačná žaloba) je žaloba, ktorou sa vlastník hmotnej veci (či už ide o osobu fyzickú, alebo právnickú) domáha ochrany proti tomu, kto mu ju neprávom, t. j. bez právneho dôvodu, zadržáva, zbavuje tak vlastníka možnosti výkonu vlastníckeho práva a zároveň mu odmieta vec vydať.

15.

Pre vindikačnú žalobu vo všeobecnosti platí, že sa ňou vlastník veci domáha od toho, kto túto vec neoprávnene zadržáva, aby mu ju vydal do jeho (vlastníckej) moci, a preto je obvyklou súčasťou žalobného návrhu (petitu) požiadavka nielen na vydanie veci, ale aj požiadavka na jej odovzdanie. Žaloba na vydanie veci je žalobou z lepšieho práva a žalobcovi stačí preukázať oprávnenú držbu alebo oprávnenú detenciu veci a na žalovanom potom spočíva preukázanie skutočností, na existenciu ktorých viaže vznik lepšieho práva k veci, než aké svedčia žalobcovi.

16.

Podmienkou úspešnosti vindikačnej žaloby je, že žalobca je vlastníkom veci, vec sa nenachádza vo faktickej moci vlastníka, ale v moci inej osoby, ktorá predmetnú vec odmieta vydať (bráni vlastníkovi vo výkone jeho vlastníckeho práva podľa § 123 Občianskeho zákonníka), pričom žalovaný vec zadržáva protiprávne, t. j. bez existencie záväzkového právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným (napr. na základe zmluvy o výpožičke, nájomnej zmluvy a pod.).

17.

Aktívnu legitimáciu (oprávnenie podať žalobu na súde) má vlastník protiprávne zadrživanej veci, pričom vec sa nenachádza v jeho faktickej moci a zadržávanie veci niekým iným je porušením jeho subjektívneho vlastníckeho práva (pozri § 123 Občianskeho zákonníka).

18.

Ako už odvolací súd vyššie uviedol, základným predpokladom úspešnosti vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva (práva oprávnenej držby) žalobcu, preto skúmanie platnosti právneho úkonu, o ktorý žalobca opiera tvrdenie o svojom vlastníckom práve, je prirodzenou súčasťou postupu súdu v konaní o takej žalobe. Vlastnícke právo musí existovať v dobe vydania rozhodnutia v konaní o vydanie a pokiaľ ide o neoprávnenú držbu tým, kto vec zadržáva, žalobca je povinný preukázať, že mu žalovaný vec neoprávnene zadržáva nielen ku dňu podania žaloby, ale aj ku dňu rozhodovania

súdu, pretože pre rozhodovanie súdu je rozhodujúci stav ku dňu vyhlásenia jeho rozhodnutia (§ 154 O. s. p. účinného do 30. 06. 2016, resp. § 217 ods. 1 C. s. p. účinného od 01. 07. 2016). Uvedenú povinnosť by žalobca v mnohých prípadoch bez súčinnosti žalovaného objektívne nemohol ani splniť, hoci inak by povinnosť preukázať držbu (detenciu) žalovaným splnil, a preto judikatúra vyvodila, že žalobca je v konaní o vydanie veci povinný preukázať, že žalovaný pred podaním žaloby nadobudol držbu (detenciu) veci, nie však existenciu držby žalovaného požadovanej veci v čase súdneho konania. Dôkazné bremeno o strate držby (detencie) spočíva na žalovanom.

19.

Pasívnu legitimitáciu (proti komu žaloba smeruje) má ten, kto má spornú vec fakticky vo svojej moci, a hoci ju môže vydať, neprávom to však odopiera urobiť. Predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie veci je teda okolnosť, že žalovaný má spornú vec ku dňu podania žaloby neoprávnene u seba. Žaloba nemôže úspešne smerovať proti tomu, komu bola vec pôvodne odovzdaná, ak ju už nemá u seba. Kým hmotné právo (§ 126 Občianskeho zákonníka) všeobecne hovorí o práve na vydanie veci bez rozdielu na to, či ide o hnutelnú alebo nehnuteľnú vec, procesné právo výslovne hovorí o vydaní veci len vo vzťahu k hnutelným veciam (§ 186 Exekučného poriadku). V prípade nehnuteľností hovorí o ich vypratání (§ 181 Exekučného poriadku). Z hľadiska hmotného práva je preto potrebné žalobu o vypratanie nehnuteľnosti považovať za vindikačnú žalobu v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žaloba na vypratanie nehnuteľnosti sa v praxi týka najmä uplatneného práva na vydanie nehnuteľnej veci (§ 126 Občianskeho zákonníka) a na vrátenie vzájomného plnenia z neplatnej zmluvy (§ 457 Občianskeho zákonníka).

20.

Odvolací súd sa nestotožnil s námietkou žalovanej v podanom odvolaní, že z vykonaného dokazovania nevyplýva jednoznačné a bez akýchkoľvek pochybností vlastníctvo žalobkyne k predmetnému bytu, nakoľko uvedené tvrdenie je v priamom rozpore so správnymi skutkovými zisteniami súdu prvej inštancie, ku ktorým dospel na základe vykonaného dokazovania, keďže z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie S. jednoznačne vyplýva, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX na D. V. Č. X, X N. C., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pretože Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor rozhodnutím zo dňa 21. 08. 2015, číslo vkladu: N. XXXXX/XX, povolil vklad vlastníckeho práva v prospech žalobkyne na základe kúpnej zmluvy uzavretej s obchodnou spoločnosťou RETIA, a.s., ako predávajúcim.

21.

Súd prvej inštancie sa v odôvodnení napadnutého rozsudku správne vysporiadal aj s právnou argumentáciou žalovanej uplatnenou v konaní, že kúpna zmluva zo dňa 19. 08. 2015 je neplatná z dôvodu porušenia ústnej dohody medzi predávajúcim a žalovanou o jej práve spätne predmetný byt po prekonaní insolventnosti odkúpiť, nakoľko z listu konateľa predávajúceho zo dňa 16. 02. 2016 (č. I. 40 spisu) ani pripojenej mailovej komunikácie, existencia takejto dohody vôbec nevyplýva, keď žalovaná opakovane odmietla uzavrieť s predávajúcim (v tom čase výlučným vlastníkom) zmluvu o nájme bytu, pričom tvrdenie o existencii ústnej dohody je právne irelevantné, nakoľko právny úkon, ktorého predmetom mal byť budúci prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti musí mať v zmysle ust. § 46 ods. 1 v spojení s ust. § 50a Občianskeho zákonníka, pod následkom absolútnej neplatnosti, písomnú formu, a preto bolo bez vecného významu aj vypočutie konateľov obchodnej spoločnosti RETIA, a.s.

22.

Strana sporu má právo na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Úvahy súdu o skutkových, ale aj právnych záveroch musia byť riadne a zrozumiteľne odôvodnené tak, aby nevznikali pochybnosti o zákonnosti rozhodnutia najmä zo strany účastníkov konania, ktorým je takéto rozhodnutie určené.

23.

Rozhodovacia činnosť súdov predstavuje jeden zo spôsobov realizácie objektívneho práva za účelom nápravy jeho nesprávneho chápania zo strany fyzických a právnických osôb pri realizácii právnych vzťahov. Autoritatívna povaha rozhodovacej činnosti zakladá pre súdy zodpovednosť v zmysle požiadavky náležitého výkladu z hľadiska odbornosti, ktorá však nesmie ísť na úkor všeobecnej zrozumiteľnosti a jednoznačnosti vysloveného právneho názoru. Vyžaduje sa teda, aby súd nielen vyslovil svoj záver, ale aj vyložil úvahy, ktorými sa spravoval pri hodnotení dôkazov a ktoré ho viedli k aplikácii práve zvolených predpisov. V prípade, ak účastník konania vyžaduje, aby sa vec posudzovala podľa iných zákonných ustanovení, súd je povinný zaoberať sa nimi a uviesť, prečo posúdenie veci v zmysle návrhov strany sporu nie je po právnej stránke správne.

24.

Súd prvej inštancie dospel nielen k absolútne správne právnemu záveru, že žalovaná bez akéhokoľvek právneho titulu užíva byt vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, teda jeho užívaním (držbou) jej bráni v realizácii vlastníckeho práva, a preto je byt povinná vypratať, ale v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol konkrétne a zrozumiteľné úvahy, ktorého ho viedli k vyslovenému právnemu záveru, t. j. stranám sporu poskytol odpovede na rozhodujúce právne argumenty týkajúce sa posudzovanej veci, čím naplnil kvalitatívne kritériá predpokladané ust. § 220 ods. 2 C. s. p.

25.

Odvolací súd sa preto zo všetkých uvedených dôvodov v celom rozsahu stotožnil so správnym právnym záverom súdu prvej inštancie uvedeným v odôvodnení napadnutého rozsudku, spĺňajúcim všetky požiadavky podľa ust. § 220 ods. 2 C. s. p., v ktorom sa správne a presvedčivo argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením veci, a napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 a 2 C. s. p.

26.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 262 ods. 2 C. s. p. tak, že žalobkyni úspešnej v odvolacom konaní priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

27.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 veta druhá C. s. p. v spojení s § 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C. s. p.).

(1) Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

(2) Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 C. s. p.).

(1) Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

(2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 C. s. p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C. s. p.).

(1) Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

(2) Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 C. s. p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C. s. p.).

(1) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 C. s. p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 C. s. p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 C. s. p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C. s. p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C. s. p.).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 C. s. p.).