

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 15C/66/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4118206542  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Gáborová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4118206542.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudcom JUDr. Danou Gáborovou v spore žalobcu: JUDr. Y. N., narodená X.X.XXXX, bytom C. XX, L., proti žalovanému: Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, Nitra, IČO: 00 308 307, zast. Službyt Nitra, s.r.o., Janka Kráľa 122, Nitra, IČO: 31 447 929, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

I. Žaloba sa z a m i e t a .

II. Žalovaný má voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou dňa 4.6.2018 domáhal uloženia povinnosti žalovanému previesť vlastníctvo k 3-izbovému bytu č. 11, 6. posch., VII. Nadzemné podlažie na C. XX, L. žalobkyni podľa zmluvy o prevode vlastníctva k bytu a zriadení záložného práva. Žalobu zdôvodnila tým, že so žalovaným ako vlastníkom bytu uzavrela písomnú zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy dňa 28.1.1999, ktorou sa mesto Nitra zaviazalo uzatvoriť so žalobkyňou zmluvu o prevode vlastníctva k uvedenému bytu. Žalobkyni bol následne pridelený byt vo vchode č. 1, blok 201, byt č. 11 trojizbový malý, pričom nejde o byt pridelený z poradovníka Mestského úradu Nitra. Žalobkyňa požiadala vlastníka o prevod bytu.

2. Žalobkyňa podaním zo dňa 12.5.2021 žiadala o pripustenie zmeny žaloby s poukazom na to, že žalobkyňa od roku 1998 užíva na základe nájomnej zmluvy a následného uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve byt č.11, 6. poschodie, ktorý jej bol pridelený Bytovou komisiou Okresného úradu v Nitre a následne schválený Bytovou komisiou Krajského úradu Nitra. Teda nie z poradovníka Mesta Nitra a v prípade výpovede z nájmu bol podľa platnej legislatívy povinný vlastník, resp. správa vyžiadať súhlas štátneho orgánu, ktorý rozhodol o pridelení bytu. Byt č. 12, 6. poschodie bol pridelený a zazmluvnený budúcim vlastníkom JUDr. I. E., ktorý mu bol s manželkou prevedený do osobného vlastníctva Zmluvou č.1/11/2016 o prevode vlastníctva a zriadení záložného práva zo dňa 31.03.2016. Predávajúcim bolo Mesto Nitra, ale podpisovej doložke nie je uvedený štatutár Mesta Nitra, t.j. primátor mesta a absentuje i jeho vlastnoručný podpis. Zmluvu podpísal riaditeľ a konateľ spoločnosti Službyt s.r.o. Ing. G. J., ktorý nebol a nie je štatutárom Mesta Nitra. Ako však vyplýva z listu vlastníctva XXXX, menovanému bol prevedený byt. č. 11, nachádzajúci sa na 7. poschodí. V predmetnej zmluve je však uvedené 6. poschodie.

3. Uznesením zo dňa 31.5.2021, č.k. 15C/66/2018-153 súd pripustil zmenu žaloby v nasledovnom znení: „Súd určuje, že vlastníkom bytu č.12, 6.poschodie (7. nadzemné podlažie), C. XX, L. s príslušenstvom je I. I. E. a manž. Y. E., rod. J., C. XX, XXX XX L., ktorý mu bol prevedený do osobného vlastníctva Zmluvou č.1/11/2016 o prevode vlastníctva a zriadení záložného práva zo dňa 31.03.2016.

Súd určuje, že vlastníkom bytu č.11, 6. poschodia (7. nadzemné podlažie) bytového domu so súpisným číslom 116, vchod o.č.XX v L., postavaného na pozemkoch parcelách registra „C“ s parcelným číslom 425/39, 425/40, 425/41, 425/42, 425/43; spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6492/331473 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a k pozemkom parcelám registra „C“ s parcelným číslom 425/39; o výmere 187 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, s parcelným číslom 425/40; o výmere 188 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s parcelným číslom 425/41+o výmere 198 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s parcelným číslom 425/42; o výmere 25 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s parcelným číslom 425/43; o výmere 90 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria je žalobca. Súd ukladá Okresnému úradu v Nitre, Kataster, Štefánikova 69, 949 01 Nitra povoliť vklad vlastníckeho práva k 3-izb.bytu č.11, 6.poschodia, (7. nadzemné podlažie) na C. XX, L., postavaného na pozemkoch parcelách registra „C“ s parcelným číslom 425/39, 425/40, 425/41, 425/42, 425/43; spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6492/331473 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a k pozemkom parcelám registra „C“ s parcelným číslom 425/39; o výmere 187 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s parcelným číslom 425/40; o výmere 188 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, s parcelným číslom 425/41+o výmere 198 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s parcelným číslom 425/42; o výmere 25 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s parcelným číslom 425/43; o výmere 90 m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vedené na LV XXXX katastrálne územie C., obec L., okres L., v prospech žalobcu.“

4. Žalovaný k žalobe uviedol, že má postavenie mesta v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ako taký prenajímal a prevádzal byty zo svojho bytového fondu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“). Medzi žalobkyňou a žalovaným bola dňa 30.11.1998 uzatvorená Zmluva o nájme bytu č. 02601145, ktorej predmetom prenájmu bol byt č. 11, 6 posch., číslo domu 26, č. vchodu XX, ulica C. XX, L. (ďalej len „nájmná zmluva“). Byt č. 11 pridelený žalobkyni a byt č. 12 evidovaný v súčasnosti na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C. je totožným bytom, pretože po uzatvorení nájmovej zmluvy prišlo k prečíslovaniu bytov, o čom boli užívatelia bytov a nebytových priestorov informovaní. Pred realizáciou odpredajov bytov bolo potrebné prečíslovať byty, nakoľko pôvodné číslovanie bytov uvedené v nájmných zmluvách bolo vykonané po vchodoch a začínalo od jednotky v každom vchode, t. j. v rámci domu by boli tri byty číslo jedna, čo nebolo v súlade so spôsobom číslovania bytov pre potreby evidencie v katastri nehnuteľností. Takýto postup bol bežný, keď sa pripravoval bytový dom na odpredaj. Navyše pri bytovom dome na C. XX - XX začínalo číslovanie od zadných vchodov a prvý byt by bol číslo dva, preto bolo potrebné prečíslovať byty zľava doprava, tým sa stalo, že v prvom vchode byt číslo 11. sa prečísloval na číslo 12. Pred odpredajom bytov bola zvolaná domová schôdza nájomcov, kde boli s prečíslovaním oboznámení a vyzvaní, aby si podľa čísla bytu označili aj pivnice, ktoré užívajú, nakoľko plocha pivníc sa zarátava do podlahovej plochy bytu a je podkladom k výpočtu ceny bytu. Z uvedeného dôvodu prišlo k prečíslovaniu predmetného bytu z č. 11 na č. 12. Byt č. 11 je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov: JUDr. I. E. a Y. E., pričom im bol odpredaný ten byt, ktorí mali pôvodne v nájme, nemenili ho so žalobkyňou. To, že čísla bytov sú správne na liste vlastníctva možno podporiť aj tým argumentom, že v zmysle zápisu komisie Krajského úradu v Nitre, odboru bytovej politiky, bol žalobkyni pridelený trojizbový byt malý a I. E. trojizbový byt veľký. Z pohľadu na spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemkoch, na ktorých je bytový dom postavený, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C., je zrejmé, že I. E. a manž. majú aj v súčasnosti vo vlastníctve väčší z bytov umiestnených na tomto podlaží. Po podpise nájmovej zmluvy bola medzi žalobkyňou a žalovaným podpísaná dňa 25.02.1999 Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy uzatvorená v súlade s § 50a Občianskeho zákonníka, v ktorej sa žalovaný v čl. II ods. 1 zaväzuje v budúcnosti uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 11 na 6 posch., blok 201 na sídlisku K., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu ako aj pozemku, na ktorom je dom postavený, a to po uplynutí 15-ročnej lehoty, ktorá začne plynúť odo dňa podpísania zmluvy (ďalej len „zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy“). Kúpna zmluva teda nemala byť uzatvorená skôr ako 26.02.2014. Žalovaný sa v čl. III ods. 1 zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy zaviazal, že túto zmluvu v 15-ročnej lehote nevyovie, pokiaľ nebude dôvod na zrušenie nájmu zo strany nájomcu, t. j. žalobkyne a v čl. IV ods. 3 je ustanovená previazanosť vzťahov kúpnej zmluvy so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy, mala byť uzatvorená na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 119/1998-MZ zo dňa 26.06.1998. Uznesením č. 119/1998-MZ zo dňa 26.06.1998 však Mestského zastupiteľstva v Nitre súhlasilo, že do vlastníctva žalobkyne bude prevedený byt č. 12 a nie 11. V zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č.

138/1991 Zb. o majetku obcí platného v čase schvaľovania uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 119/1998-MZ zo dňa 26.06.1998 Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku. To znamená, že zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy na prevod bytu č. 11 do vlastníctva žalobkyne je absolútne neplatná pre rozpor so zákonom. Odpredaj bytov na C. ul. 0. č. XX, XX, XX, XX, XX a XX bol opätovne prejednaný Mestským zastupiteľstvom v Nitre, pretože uznesenie č. 119/1998-MZ zo dňa 26.06.1998 neobsahovalo aj súhlas s prevodom spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemkoch, na ktorých je bytový dom postavený a k veci bolo prijaté uznesenie č. 392/2013-MZ zo dňa 14.11.2013. Dôvod, prečo nie je byt č. 12 predmetom prevodu je v dôvodovej správe materiálu návrhu na odpredaj bytov, a to: „Z odpredaja sú vyňaté byty, ktorých nájomcovia, pre neplnenie si povinností spojených s nájmom, majú výpoveď z nájmu, príp. exekúciu.“ Z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, teda z dôvodu dlhodobého neplatenia nájmu, bola listom č. 13/6-VNB/54/09-Si zo dňa 28.01.2009 žalobkyni daná výpoveď z nájmu s výpovednou lehotou, ktorá uplynula dňa 31.05.2009, t. j. takmer 5 rokov pred uplynutím doby, kedy mohla byť uzatvorená kúpna zmluva. Výpoveď bola teda žalobkyni daná z dôvodov na jej strane, a to dlhodobého neplatenia nájmu. Žalobkyňa voči výpovedi z nájmu nepoužila žiadny právne relevantný spôsob obrany. Následne po uplynutí výpovednej lehoty bola žalobkyni, ako bývalej nájomkyni, doručená výzva na odovzdanie bytu č.j. 87/10-Si zo dňa 26.04.2010. Keďže žalobkyňa nevypratala byt dobrovoľne bol na Okresný súd Nitra podaný návrh na vypratanie bytu, pričom súdom vydaný Rozkaz na plnenie sp. zn. 18C/200/2010 nadobudol právoplatnosť 20.12.2010 a vykonateľnosť 23.12.2010. Žalobkyňa v byte naďalej neoprávnene bývala aj po skončení výpovednej lehoty, pričom neplatila ani odplatu za užívanie bytu, ani odvody do fondu opráv. Keďže žalovaný, ako pôvodný vlastník bytu, nedostával úhrady za užívanie bytu, nemal z čoho odvádzať príspevky do fondu opráv, a preto ho ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome dali prostredníctvom správcu Službyt Nitra, s.r.o, na výkon zákonného záložného práva stanoveného v § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Dražobná spoločnosť Marenčík dražby, s. r. o., ktorá bola poverená výkonom dobrovoľnej dražby bytu č. 12, vykonávala úkony týkajúce sa dražby bytu, ktoré sa dostali do sféry pôsobnosti žalobkyne už v marci 2016. Žalobkyňa, ako sama v žalobe uvádza, požiadala o prevod bytu až 07.06.2016, čo bolo 7 rokov po skončení nájomného vzťahu so žalovaným, a keďže žalovaný bol v zmysle § 29a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinný predať byt len nájomcovi, nemohol by žiadosti žalobkyne vyhovieť, ani keby už nebolo prebiehalo konanie o dobrovoľnej dražbe. Vzhľadom na to, že žalobkyňa pretransformovala svoj návrh tak, že žiada, aby sa rozhodlo, či tu právo je alebo nie je, je povinná preukázať svoj naliehavý právny záujem na veci. Manželia E., ktorým žalobkyňa navrhuje určiť vlastníctvo, podľa nej bytu č. 12, nie sú účastníkmi tohto konania a nie sú ani individualizovaní. Byt, ktorý majú manželia E. nadobudnúť nie je identifikovaný v zmysle § 42 ods. 2 písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a v konečnom dôsledku byt číslo č. 12 na 6. poschodí na C. XX v L. ani právne neexistuje. Žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem ani na určení vlastníctva k bytu v zmysle druhej časti petitu, i keď teda nie je isté, akého bytu sa vlastne dožaduje, pretože byt číslo č. 11 na 6. poschodí bytového domu so súp. č. 116 postaveného v katastrálnom území C. na parcelách registra „C“KN č. 425/39, 425/40, 425/41, 425/42 a 425/43 (ďalej len „bytový dom“) právne taktiež neexistuje. Žalovaný nie je vlastníkom žiadneho z bytov na 6. či na 7. poschodí, t. j. ani bytu č. 11 ani bytu č. 12, v Bytovom dome, a teda nemôže previesť ich vlastníctvo ani na žalobkyňu ani na manž. E.. Prvá a rovnako aj druhá časť novonavrhnutého petitu sú neurčité a nevykonateľné a žalobkyňa nimi nijak nedosiahne zmenu svojho právneho stavu. Žalobkyňa teda nemá naliehavý právny záujem na tomto konaní. Ak by sa aj váženy súd nestotožnil s názorom žalovaného, že žalobkyňa nepreukázala na veci naliehavý právny záujem, je žalovaný toho názoru, žalovaná žiadnym spôsobom nepreukázala existenciu právneho titulu, od ktorého odvodzuje vznik svojho vlastníckeho práva, a teda nemôže byť určené, že tu existuje vlastnícke právo ku ktorémukoľvek bytu v Bytovom dome a teda nemôže ani požadovať zmenu zápisu v katastri nehnuteľností. Žalobkyňa sa v pôvodnej žalobe odvolávala na Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy. Tá však teoreticky zakladá len nárok na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, k čomu však neprišlo, pretože žalobkyňa nesplnila podmienky Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy, a teda žalobkyňa nemá nárok ani na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nieto ešte na vznik vlastníckeho práva k bytu, ktorá bol predmetom Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy. Podanie žalobkyne je zmätočné, čo sa týka identifikácie spornej nehnuteľnosti a jej vlastníkov. Žalobkyňa neustále odmieta akceptovať argument, že byty v bytovom dome boli prečíslované po uzatvorení nájomných zmlúv a zmlúv o uzatvorení budúcej zmluvy na predaj jednotlivých bytov, ale pred riadnym odpredajom bytov. Vzhľadom na to, že k prečíslovaniu bytov prišlo cca v roku 2015 a žalobkyňa mala platnú výpoveď z nájmu bytu v Bytovom dome už od roku 2009, nebol dôvod na to, aby jej boli dodatkovane či už nájomná

zmluva, alebo Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy. Ako sama žalobkyňa uvádza vo svojom vyjadrení z 12.05.2021: „Na 6. poschodí užíval malý 3 izbový žalobca a veľký 3- izbový JUDr. E.“ Byt, ktorý užívala, spočiatku oprávnené neskôr neoprávnené, žalobkyňa sa nachádza na 7. poschodí Bytového domu, rovnako ako byt vo vlastníctve manž. E. v zmysle zápisu na aktuálne platnom liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C.. Podľa zápisu spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemkoch, na ktorých je Bytový dom postavený, v liste vlastníctva je zrejmé, že I. E. a manž. majú aj v súčasnosti vo vlastníctve byt č. 11 o rozlohe 82,21 m<sup>2</sup> a byt. č. 12 na tom istom poschodí má rozlohu 64,92 m<sup>2</sup>, t. j. manželka E. užívajú väčší z bytov umiestnených na tomto podlaží, presne ako píše žalobkyňa, ktorá nechce akceptovať prečíslovanie bytov v Bytovom dome. Byt č. 11 v Bytovom dome bol manž. E. odpredaný riadnou zmluvou. Jej platnosť, či neplatnosť, však nie je predmetom tohto konania. Žalobkyňa rovnako stále napadá predaj bytu č. 11 v Bytovom dome v dobrovoľnej dražbe, ktorej navrhovateľmi boli ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome. Z popisu predmetu dražby uvedeného v oznámení o dražbe DD 4/2016 je zo spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemkoch, na ktorých je Bytový dom postavený vo veľkosti 6492/331473 zrejmé, že bol dražbený menší z bytov na 7. poschodí, teda byt, ktorý užívala žalobkyňa. Žalobkyňa zažalovala aj neplatnosť dobrovoľnej dražby a Okresný súd Nitra vydal v tomto konaní rozsudok sp. zn. 160/18/2017-487 zo dňa 19. apríla 2021, ktorým vo výroku č. 1 žalobu zamietol.

5. Súd vykonal pojednávanie v neprítomnosti žalovaného v zmysle § 180 CSP.

6. Na pojednávaní žalobkyňa uviedla, že v plnom rozsahu sa pridrižiava podanej žaloby v zmysle jej zmeny a všetkých svojich doterajších podaní. V roku 1998 ako vedúcemu zamestnancovi jej bol pridelený byt č. 11 na 6. poschodí, na ktorého financovaní sa spolupodieľala v rozsahu 25% nadobúdacej ceny. Na základe zmluvy o budúcej zmluve jej bol byt ošetrovaný, ako aj s poukazom na nájomnú zmluvu. Poukazuje aj na konanie vedené na OS Nitra o neplatnosť dražby, kde predmetom dražby je byt č. 12 na 7. poschodí a nie byt č. 11 na 6. poschodí. Žiadna sekcia v tomto bytovom dome neexistuje. Jednotlivé byty boli očíslované odzadu, po ľavej strane nepárnym číslom a po pravej strane párnym číslom. Ak chcel žalovaný meniť zmluvy, mal urobiť dodatky. Má za to, že každý zápis na LV je neplatný. Byt č. 12 užíval pán Vanko. Naďalej sa považuje za nájomcu. Z výpovede nájmu vyplýva, že jej bol pridelený byt č. 11. Pokiaľ súd nerozhodne, že nájomná zmluva je neplatná, je nájomca.

7. Zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že v plnom rozsahu sa pridrižiava všetkých ich doterajších podaní. Namieťa aktívnu a pasívnu legitímáciu strán sporu. Čo sa týka pasívnej, poukazuje na LV č. XXXX, kat. úz. C., z ktorého je zrejmé, že žalovaný nevlastní ani jeden byt v bytovom dome, uvedených v petite. Čo sa týka aktívnej legitímácie, žalobkyňa je účastníčkou viacerých súdnych konaní. V konaní 18C/200/2010 bol voči žalobkyňi, v postavení žalovanej, vydaný Rozkaz na plnenie OS Nitra dňa 28.10.2010, ktorý určil povinnosť vypratať byt. V tomto konaní bola doložená aj výpoveď z nájmu bytu a súd teda už posudzoval platnosť, resp. neplatnosť nájomného vzťahu. Ďalej ide o konanie vedené na OS Nitra pod. sp. zn. 16C/18/2017, predmetom ktorého je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, pričom v tomto konaní bol dňa 19.04.2021 vydaný rozsudok, ktorým súd žalobu zamietol. Toho času sa vec nachádza na odvolacom súde, z dôvodu podaného odvolania zo strany žalobkyne. V tomto rozsudku na str. 18 sa súd zaoberá aktívnou legitímáciu žalobkyne, kde poukázal na odôvodnenie uznesenia KS v Nitre č. k. 9Co/385/2017-288 zo dňa 15.12.2017.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne a oboznámením sa so žalobou a ostatnými listinnými dôkazmi, ktoré tvoria obsah spisu a zistil tento skutkový a právny stav.

9. Žalobkyňa v konaní osvedčila, že so žalovaným uzatvorila Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy zo dňa 28.1.1999. Žalobkyňi bol následne pridelený byt č. 11, blok 208, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. C., ktorý užívala na základe nájomnej zmluvy. Z dôvodov dlhodobého neplatenia nájmu, bola žalobkyňi daná výpoveď z nájmu s výpovednou lehotou, ktorá uplynula dňa 31.05.2009. Keďže žalobkyňa nevypratala byt dobrovoľne bol na Okresný súd Nitra podaný návrh na vypratanie bytu, pričom súdom vydaný Rozkaz na plnenie sp. zn. 18C/200/2010 nadobudol právoplatnosť 20.12.2010 a vykonateľnosť 23.12.2010. Pred realizáciou odpredajov bytov bolo potrebné prečíslovať byty, byt číslo 11. sa prečísloval na číslo 12. Z uvedeného dôvodu prišlo k prečíslovaniu predmetného bytu z č. 11 na č. 12. Byt č. 11 je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov: JUDr. I. E. a Y. E.. Žalobkyňa sa domáha určenia, že vlastníkom bytu č. 12, 7. poschodie je JUDr. E. s manželkou a vlastníkom č. bytu 11, 6. poschodie je žalobkyňa.

10. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

11. Podľa § 228 ods. 1 CSP, výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak.

12. Podľa § 228 ods. 2 CSP, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

13. Podľa § 46 ods. 1 OZ, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

14. Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

15. Podľa § 129 ods. 1 OZ, držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba.

16. Podľa § 132 ods. 1 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

17. Podľa § 133 ods. 1,2 OZ, ak sa hnutelná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákone neustanovuje inak.

18. Ak sa žalobca domáha určenia, že je vlastníkom nehnuteľnosti, pri ktorej je v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník niekto iný, má vo vzťahu k tejto osobe nepochybne naliehavý právny záujem na požadovanom určení. S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu je v tejto situácii neisté a že bez požadovaného určenia by jeho právo mohlo byť ohrozené. Pretože súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom na vykonanie zmeny v zápise v katastri nehnuteľností, je žaloba o určenie vlastníckeho práva spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi účastníkmi. Umožňuje totiž dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. Žaloba o určenie vlastníckeho práva žalobcu musí smerovať proti všetkým, ktorí sú ako vlastníci nehnuteľností zapísaní v katastri nehnuteľností. Keďže v zmysle § 228 ods. 2 CSP rozsudok o určení vlastníckeho práva je záväzný len pre účastníkov konania, môže byť podkladom pre vykonanie zmeny v zápise vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, len ak účastníkmi konania boli všetky osoby aktuálne (v čase rozhodovania) zapísané v katastri ako vlastníci. Ak by žaloba nesmerovala proti všetkým týmto osobám (popierajúcim vlastnícke právo žalobcu), naliehavý právny záujem na požadovanom určení by nebol daný. (uznesenie KS v Nitre, sp. zn. 6Co/25/2015, zo dňa 11. 3. 2015)

19. Pod vecnou legitimáciou, či už aktívnou alebo pasívnou sa vo všeobecnosti v občianskom súdnom konaní rozumie oprávnenie alebo povinnosť strán sporu vyplývajúce z hmotného práva. Vecnú legitimáciu má ten zo strán sporu, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitimácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitimácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje.

20. Žalobkyňa dôvodnosť jej nároku vo vzťahu k spornej nehnuteľnosti, a tak i existenciu právneho vzťahu k nehnuteľnosti, ako i k žalovanému odvodzovala zo Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy zo dňa 28.1.1999, na základe ktorej malo dôjsť zo strany vlastníka Mesto Nitra k odpredaju predmetného

bytu do jej vlastníctva. Zo skutkových okolností veci je však zrejmé, že právo žalobkyne ako nájomcu predmetného bytu zaniklo v dôsledku výpovede prenajímateľa z nájmu bytu, ešte zo dňa 28.1.2009, v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka z dôvodu, že si neplnila riadne svoje povinnosti nájomcu bytu a neplatila nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za obdobie dlhšie ako tri mesiace. Rovnako je zrejmé, že rozkazom na plnenie, vydaným Okresným súdom Nitra dňa 28.10.2010 č.k. 18C/200/2010-18, právoplatným dňa 20. 12. 2010 bola žalobkyni uložená povinnosť vypratať predmetný byt a toto rozhodnutie je exekučným titulom na vykonanie exekúcie. Potom tieto skutočnosti, ako i ďalšie, svedčiacie o tom, že Mestské zastupiteľstvo v Nitre odpredaj bytu žalobkyni neschválilo, keď z odpredaja vyňalo byty, ktorých nájomcovia pre neplnenie si povinností spojených s nájmom majú výpoveď z nájmu, resp. exekúciu, potom osvedčujú len tú skutočnosť, že žalobkyňa nepreukázala existenciu základného právneho vzťahu, v danom prípade viažuceho sa k nehnuteľnosti - bytu s príslušenstvom, z ktorého by bolo možné osvedčiť záver o existencii právneho vzťahu medzi stranami sporu ako základného predpokladu na založenie jej legitímácie v tomto spore. V danom prípade súd konštatuje, že žalobkyňa nie je aktívne legitimovaná na podanie žaloby.

21. O nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide naopak vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotno-právnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom hmotno-právnej povinnosti, o ktorú v konaní ide. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a ako žalovaného označila Mesto Nitra. Čo sa týka nedostatku pasívnej vecnej legitímácie, žalobkyňa sa domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam voči subjektu, ktorý nie je evidovaný v katastri nehnuteľností ako vlastníak nehnuteľností, z tohto dôvodu mal súd za to, že žalovaný nie je pasívne legitimovaný a žaloba voči nemu je teda nedôvodná. Uvedené mal súd preukázané z LV č. XXXX, pre k.ú. C., keď vlastníakmi bytu č. 11 je I. I. E. a Y. E. a bytu č. XX V. Y.. Žalovaný nie je vlastníakom ani jedného z bytov v bytovom dome na C. XX, L. Súd ma za to, že žalovaný nie je teda pasívne legitimovaný v tomto spore. Z uvedeného dôvodu súd sa meritom veci už nezaoberal.

22. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa jej úspechu vo veci.

23. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. 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.

24. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovanému, ktorý mal plný úspech vo veci priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Nitra v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej CSP) 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. (§ 364CSP)

Podľa § 365 ods. 1 CSP, 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.

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. (§ 365 ods. 2 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

V prípade, že si povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.