

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 20C/33/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5618203208
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Žišková
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2021:5618203208.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš, sudkyňou JUDr. Ivetou Žiškovou, vo veci žalobcu G. V. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom N. XXXX/XX, K.Š., zastúpeného advokátkou JUDr. Lenkou Bartoš Almášiovou, so sídlom Radlinského 20, Spišská Nová Ves, proti žalovaným v 1. rade F. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom Š. XXXX/XX, X. S., v 2. rade H. S., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. XXX/X, X. S. - K., žalované v 1. a 2. rade zastúpené advokátom JUDr. Jiřím Martausom, so sídlom Ul. 1. mája 113/19, Liptovský Mikuláš, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Žalované v 1. a 2. rade sú p o v i n n é vypratať a odovzdať žalobcovi byt č. XX, I. XX, J. X. poschodí bytového domu súpisné číslo XXXX, postaveného na pozemku KN-C parcela č. 365/4, spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 5601/375570, evidovaný Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie X. S. na liste I. Č.. XXXX, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi sa voči žalovaným v 1. a 2. rade p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 15. 11. 2018, doručenou Okresnému súdu Liptovský Mikuláš dňa 16. 11. 2018, žalobca žiadal uložiť žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť vypratať a odovzdať mu byt č. XX, I. XX, J. X. poschodí bytového domu súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku KN-C parcela č. 36/4, spolu s podielom na spoločných a častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 5601/375570, evidovaný Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie X. S. na LV č. XXXX (ďalej len „byt č. XX“). Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom bytu č. XX, ktorý nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 01. 06. 2018, uzavretej s predávajúcim House Warm, s.r.o., so sídlom v Bratislave. Táto spoločnosť byt nadobudla na základe kúpnej zmluvy zo dňa 07. 12. 2017 od predávajúceho Váš dom, Váš byt s.r.o., so sídlom v Poprade a spoločnosť Váš dom, Váš byt nadobudla byt od žalovaných v 1. a 2. rade na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20. 01. 2017. Žalované v 1. a 2. rade, ako predávajúce a podielové spoluvlastníčky bytu, tento neodovzdali kupujúcemu Váš dom, Váš byt s.r.o. Spoločnosť Váš dom, Váš byt s.r.o. mala síce so žalovanými v 1. a 2. rade dohodu o spätnom odkúpení bytu žalovanou v 2. rade, alebo jej spriaznenou osobou, do 20. 07. 2017, avšak k uzavretiu spätnej kúpy bytu nedošlo. Po tom, ako žalobca nadobudol vlastníctvo k bytu, mal snahu riešiť nájomný vzťah žalovanej v 2. rade k tomuto bytu, ale v dôsledku pasivity žalovaných nedošlo k žiadnej dohode ---- či už nájomného vzťahu, alebo odovzdania bytu. Žalobca navyše uhrádza všetky náklady, súvisiace s užívaním bytu, čím mu vzniká každý mesiac škoda vo výške mesačného predpisu za byt správcovi bytového domu a taktiež ušlý zisk, ktorý by spočíval v možnosti byt prenajať za trhovú cenu.

2. Žalované vo vyjadrení k žalobe zo dňa 27. 12. 2018 uviedli, že považujú žalobu za nedôvodnú, pretože aj keď je žalobca v liste vlastníctva zapísaný ako vlastník sporného bytu, tak podľa ich názoru nie je jeho vlastníkom. Navyše žalovaná v 2. rade predmetný byt neužíva, ani v ňom nemá umiestnené žiadne veci. Tvrdili, že kúpnu zmluvu so spoločnosťou Váš dom, Váš byt uzavreli dňa 20. 01. 2017 v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a s poukazom na ustanovenie § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „Obč. zák.“) od kúpnej zmluvy so spoločnosťou Váš dom, Váš byt odstúpili. Svoj nárok uplatnili v konaní, vedenom na Okresnom súde Liptovský Mikuláš (ďalej „súd“) pod sp. zn. 6C/29/2018, kde sa domáhali určenia vlastníckeho práva k bytu č. XX.

3. Žalobca vo vyjadrení (replike) zo dňa 20. 01. 2019 poukázal na to, že žalované predali byt č. XX spoločnosti Váš dom, Váš byt s.r.o. takmer pred dvoma rokmi, pričom vedeli o všetkých skutočnostiach, ktoré počas posledných 2 rokov prebiehali a týkali sa predmetného bytu. Boli si vedomé, že je potrebné riešiť otázku odkúpenia bytu či už od spoločnosti Váš dom, Váš byt alebo spoločnosti House Warm, s.r.o., ktorý bol zadávateľom znaleckého posudku č. 92/2017, na ktorý sa odvolávajú. V neposlednom rade aj žalobca vyzval žalovaného k uzavretiu nájomnej zmluvy, avšak žalované túto situáciu takmer 2 roky neriešili. Pokiaľ žalovaná v 2. rade tvrdí, že v byte nemá žiadne veci a tento neužíva, žaloba poukázal na ustanovenie § 588 a nasl. Obč. zák., podľa ktorého predávajúci má povinnosť predmet kúpy odovzdať kupujúcemu. Žalovaná v 2. rade bola takisto predávajúcou, avšak o odovzdaní bytu kupujúcemu nedošlo.

4. Uznesením zo dňa 19. 03. 2019, sp. zn. 20C/30/2018-164, súd prerušil konanie až do právoplatného skončenia konania, vedeného na súde pod sp. zn. 6C/29/2018. O pokračovaní v konaní rozhodol súd uznesením zo dňa 15. 03. 2021, č. k. 20C/33/2018-201 po tom, ako rozsudkom Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 25. 06. 2020, č. k. 6C/29/2018-284 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline zo dňa 26. 01. 2021, č. k. 11Co/137/2020-326, bolo rozhodnuté o vlastníctve bytu č. XX a rozsudok nadobudol právoplatnosť dňom 11. 02. 2021.

5. Vo veci boli vykonané len listinné dôkazy, nakoľko aj keď žalobca v žalobe navrhol svoj výsluch, aj výsluch žalovaných v 1. a 2. rade, na pojednávaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 18. 05. 2021, od vykonania tohto dôkazu upustil, s čím žalované súhlasili.

6. Vykonaným dokazovaním bolo zistené, že pôvodne žalované v 1. a 2. rade boli podielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX, a to žalovaná v 1. rade vo veľkosti podielu 5/6-ín a žalovaná v 2. rade vo veľkosti 1/6-iny v pomere k celku. Kúpnu zmluvou, uzavretou dňa 20. 01. 2017, žalované predali byt č. XX obchodnej spoločnosti Váš dom, Váš byt s.r.o, so sídlom v Poprade, IČO: 46 759 123, s tým, že vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru zo dňa 08. 02. 2017 pod číslom vkladu V 233/2017. Následne spoločnosť Váš dom, Váš byt s.r.o. predala byt č. XX spoločnosti House Warm, s.r.o., so sídlom v Bratislave, IČO: 44 736 20. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru zo dňa 08. 12. 2017 pod číslom V 4692/2017. Táto spoločnosť následne byt č. XX predala žalobcovi kúpnu zmluvou zo dňa 01. 06. 2018, na základe ktorej bol vklad vlastníckeho práva povolený rozhodnutím Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru zo dňa 25. 06. 2018 pod číslom vkladu V 2231/2018. Podľa údajov na LV č. XXXX, k. ú. X. S., žalobca je aktuálne zapísaný ako výlučný vlastník bytu č. XX.

7. Otázka vlastníckeho práva k bytu č. XX bola riešená v konaní, vedenom na súde pod sp. zn. 6C/29/2018, v ktorom bola zamietnutá žaloba F. V. a H. S. o určenie vlastníctva - rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 25. 06. 2020, č. k. 6C/29/2018-294 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline zo dňa 26. 01. 2021, č. k. 11Co/137/2020-326, nadobudol právoplatnosť dňom 11. 02. 2021.

8. Medzi stranami bolo nesporné, že napriek tomu, že žalobca je evidovaný ako výlučný vlastník bytu č. XX, byt neužíva. Takisto bolo nesporné, že žalované po tom, ako uzavreli kúpnu zmluvu s kupujúcim Váš dom, Váš byt s.r.o., byt neodovzdali novému vlastníkovi a ani so žiadnym s vyššie označených vlastníkov nikdy neuzavreli žiadnu zmluvu, ktorá by ich oprávňovala byt aj naďalej užívať.

9. 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.

10. Podľa § 5 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa nadobúdajú vkladom do katastra nehnuteľností.

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

12. Podľa § 126 ods. 1 Obč. zák., vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

13. Podľa § 588 Obč. zák., z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

14. Žalované v 1. a 2. rade po tom, ako uzavreli kúpnu zmluvu so spoločnosťou Váš dom, Váš byt s.r.o., boli povinné v zmysle ustanovenia § 588 Obč. zák. byt č. XX odovzdať kupujúcemu. K odovzdaniu bytu nedošlo, pričom žalované nevyužili ani dojednané právo spätnej kúpy, napriek tomu, že kupujúci ich na uzavretie takejto zmluvy dokonca vyzval tak, ako to bolo zistené v konaní, vedenom pod sp. zn. 6C/29/2018. V konaní nebolo vyvrátené ani tvrdenie žalobcu, že mal záujem byt žalovaným prenajať, avšak žalované túto ponuku neakceptovali a k uzavretiu nájomnej zmluvy nedošlo.

15. Z uvedeného vyplýva, že žalobca, aj keď je výlučným vlastníkom bytu č. XX, tento neužíva z dôvodu, že mu v tom bránia žalované. Potom správaním žalovaných má žalobca znemožnený výkon vlastníckeho práva, upravený v § 123 Obč. zák.

16. Podľa tvrdenia žalovaných, byt č. XX užíva iba žalovaná v 1. rade, pričom žalovaná v 2. rade v byte nemá uložené ani žiadne svoje veci. Toto tvrdenie žalovaných však žalobca spochybnil a nakoľko správaním žalovaných nemá prístup k bytu, nemôže ani zistiť, či a kto v byte býva, či žalovaná má v byte svoje veci a kto skutočne byt užíva. Pretože sa žalované bez ospravedlnenia neustanovili na pojednávanie, nebolo možné vykonať dôkaz ich výsluchom, čím sa zbavili možnosti účinne poprieť tvrdenia žalobcu. Kúpnu zmluvu ohľadne bytu č. XX uzavreli obidve žalované (ako predávajúce), preto boli v zmysle ustanovenia § 588 Obč. zák. obidve povinné byt vypratať a odovzdať kupujúcemu. Žalované nevyvrátili tvrdenie žalobcu, že si túto povinnosť nesplnili, a preto žalobca dôvodne uplatnil nárok voči obidvom žalovaným. Súd preto žalobe vyhovel a obidve žalované zaviazal byt vypratať a vypratý odovzdať žalobcovi.

17. Podľa § 232 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

18. Žalobca navrhol poskytnúť žalovaným lehotu 15 dní na vypratanie a odovzdanie bytu. Táto lehota sa javí byť primeraná aj vzhľadom na dobu, ktorá uplynula odvtedy, ako žalované byt predali a museli si byť vedomé toho, že byt užívajú neoprávnené. Súd preto uložil žalovaným v 1. aj 2. rade splniť uloženú povinnosť v lehote 15 dní, ktorá začne plynúť právoplatnosťou tohto rozsudku.

19. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

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

21. Podľa § 262 CSP

(1) O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

(2) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

22. Žalobca mal v konaní plný úspech, a preto mu súd v zmysle citovanej právnej úpravy priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Liptovský Mikuláš. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

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

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 Civilného sporového poriadku,

1) 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.

2) 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.

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

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.