

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 5Co/5/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117202252
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Világiová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8117202252.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Világiovej a členov senátu JUDr. Zlaty Simkovej a JUDr. Karola Krochtu v právnej veci žalobcu: L.. M. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, XXX XX O., právne zastúpený JUDr. Jozefom Tomkom, advokátom so sídlom Floriánova 2, 080 01 Prešov, proti žalovanému: L.. F. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, XXX XX A., o vydanie potvrdenia správcu bytového domu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 16C/4/2017-87 zo dňa 21.11.2019 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. žalobu zamietol. II. Uviedol, že žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Právne odôvodnil svoje rozhodnutie súd prvej inštancie ust. § 125 ods.1, § 132 ods.1,2, § 133 ods.2 a § 588 Občianskeho zákonníka, ust. § 137 Civilného sporového poriadku (ďalej C.s.p.) a ust. § 5 ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

3. Súd prvej inštancie konštatoval, že je nesporné, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k podpisu kúpnej zmluvy týkajúcej sa vyššie popísaného bytu dňa 29.04.2016. Otázkou podpisu kúpnej zmluvy mal teda súd prvej inštancie vyriešenú. Sporným momentom predmetnej sporovej veci je tvrdenie žalobcu, že k úhrade 6.000,- Eur došlo pred podpisom tejto kúpnej zmluvy, pričom žalovaný popieral, že by došlo k úhrade sumy 6.000,- Eur a uznával len to, že zo strany žalobcu mu bolo uhradených 13.110,01 Eur, ktorú priamo vložil za prítomnosti manželky žalobcu na účet v Sberbank a.s.

4. Súd prvej inštancie mal za to, že hoci je v kúpnej zmluve v čl. VII. bod 1. uvedené, že kupujúci uhradil dohodnutú kúpnu cenu, je táto skutočnosť spochybnená viacerými skutočnosťami a to, že žalobca svoje tvrdenia preukazuje existenciou kúpnej zmluvy a podpismi na nej, pričom ale žalovaný v celom konaní spochybňoval vyplatenie časti kúpnej ceny vo výške 6.000,- Eur. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že súc viazaný právnym názorom a pokynmi odvolacieho súdu konštatuje, že žalobe nie je možné vyhovieť. Je síce faktom, že bez predloženia vyhlásenia správcu bytového domu o neexistencii nedoplatkov na predmetnej nehnuteľnosti nie je možné, aby došlo k zavkladovaniu predmetného bytu do katastra nehnuteľností, čo de facto znemožňuje možnosť vzniku vlastníckeho práva kupujúcemu - žalobcovi, ktorý si podľa obsahu zmluvy svoje zmluvné povinnosti splnil, súd prvej inštancie však

poukázal na ďalšie skutočnosti. Po prvé, z podania správy správcu bytového domu spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov (na č. l. 79 spisu), ktorého existenciu/neexistenciu uložil odvolací súd súdu prvej inštancie zistiť, vyplýva, že dňa 04.05.2016 bolo žalovanému vydané potvrdenie v zmysle zákona č.182/93 Z. z., že ku dňu 30.4.2016 nie sú na byte žalovaného evidované nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Z potvrdenia predloženého žalovaným však vyplýva, že vskutku bolo vydané potvrdenie o neexistencii nedoplatkov k predmetnému bytu dňa 04.05.2016, avšak ku dňu 31.05.2016. Uvedené svedčí tvrdeniu žalovaného, že až začiatkom mája zaplatil poplatky za byt správcovi, preto mu bolo vydané potvrdenie ku dňu 31.05.2016 a nemohlo byť vydané k 30.04.2016. Nič na tom nemení ani procesné uznesenie o pripustení zmeny žaloby týkajúcej sa práve zmeny dátumu (bod 23 tohto rozsudku), pričom tento návrh na zmenu petitu zo strany právneho zástupcu žalobcu považoval súd prvej inštancie za výsostne účelový s cieľom prispôbiť si vyhovujúco procesnú situáciu. Po druhé je nutné uviesť, že právny zástupca žalobcu vo vzťahu k potenciálnej dohode so žalovaným po prerušení pojednávania dňa 24.10.2019 opustil pojednávaciú miestnosť s tým, že podľa vlastného vyjadrenia kontaktoval žalobcu (s negatívnym vyjadrením žalobcu) vo vzťahu k návrhu žalovaného, ktorý žiadal uhradiť podľa jeho názoru neuhradenú časť kúpnej ceny v sume 6.000,- Eur a 15.000,- Eur ako kompenzáciu za nárast ceny bytu počas trvania sporu. I keď právny zástupca žalobcu podotkol, že takýmto spôsobom realizovaný pokus o dohodu so žalovaným nemá byť vnímaný tak, že nedošlo k zaplateniu časti kúpnej ceny, je v rozpore s elementárnou logikou, aby žalujúca strana čo i len uvažovala o uzavretí dohody vo vyššie uvedenom kontexte. Je absolútne rozporuplné, aby niekto (žalobca), kto už zo zmluvy plnil nemalú čiastku (6.000,- Eur), vôbec uvažoval o duplicitnom plnení, navyiac navýšeným o ďalšiu nemalú sumu (15.000,- Eur) predstavujúcu žalovaným zohľadnený nárast cien bytov. Napokon po tretie súd prvej inštancie akcentoval tú skutočnosť, že je len málo pravdepodobné, aby mal žalovaný záujem byť stranou sporu v prebiehajúcom súdnom konaní za predpokladu, že by mu bola vyplatená časť kúpnej ceny za byt vo výške 6.000 eur, keďže doposiaľ nemá vyriešenú bytovú otázku, pričom všetko je potrebné vnímať v kontexte nárastu cien nehnuteľností na realitnom trhu.

5. Výrok o trovách konania odôvodnil súd prvej inštancie ust. § 255 ods. 1 C.s.p. Žalovaný bol v konaní plne úspešný, preto má voči neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

6. Proti tomuto rozsudku včas podal odvolanie žalobca. Právne svoje odvolanie odôvodnil ust. § 365 písm.f/ C.s.p. a to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Súd prvej inštancie zamietol žalobu pre pochybnosti, že kupujúci uhradil dohodnutú kúpnu cenu, bod 35.odôvodnenia. Bližšie dôvody svojich pochybností zhrnul do troch bodov. Prvým dôvodom je skutočnosť, že keď žalobou žalobca žiadal o vydanie potvrdenia správcu bytového domu k 30.aprílu 2016, tak v skutočnosti také potvrdenie neexistovalo, lebo súd na pojednávaní zistil, že správca také potvrdenie vydal ku dňu 31.05.2016. Súd prvej inštancie uviedol, že uvedené svedčí tvrdeniu žalovaného, že až začiatkom mája zaplatil poplatky za byt správcovi, preto mu bolo vydané potvrdenie ku dňu 31.05.2016 a nemohlo byť vydané k 30.04.2016. Nič na tom nemení ani procesné uznesenie o pripustení zmeny žaloby týkajúcej sa práve zmeny dátumu (bod 23. rozsudku), pričom tento návrh na zmenu petitu zo strany právneho zástupcu žalobcu považoval súd prvej inštancie za výsostne účelový s cieľom prispôbiť si vyhovujúco procesnú situáciu. Žalobca sa domáhal vydania potvrdenia na základe platne uzavretej kúpnej zmluvy. Prax katastrálnych úradov je pritom taká, že potvrdenie správcu musí byť vydané najskôr ku dňu podania návrhu. Žalobca predpokladal, že také potvrdenie bolo vydané k 30.04.2019, a petit upravil, keď sa oboznámil s listinou na súde. Po druhé súd prvej inštancie uvádza ako dôvod zamietnutia žaloby, že žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu počas prerušenia konania uvažoval o pripustení zaplatenia sumy 21.000,- žalovanému, ako nárast kúpnej ceny. V takomto konaní súd videl rozpor s elementárnou logikou. Nemohol sa stotožniť s tým, aby žalujúca strana čo i len uvažovala o uzavretí dohody vo vyššie uvedenom kontexte. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že je absolútne rozporuplné, aby niekto (žalobca), kto už zo zmluvy plnil nemalú čiastku (6.000,- Eur), vôbec uvažoval o duplicitnom plnení, navyiac navýšenom o ďalšiu nemalú sumu (15.000,- Eur) predstavujúcu žalovaným zohľadnený nárast cien bytov. Preto žalobca žiadal, aby sa odvolací súd oboznámil so zvukovým záznamom z pojednávania, z ktorého bude zrejmé ako sa celá situácia odohrala. Právny zástupca žalobcu oboznámil súd s dohodou so žalovaným, ktorému mal žalobca ponúknuť jednoizbový byt namiesto kúpnej ceny, ak si on nenájde iný vhodný byt sám. K ponuke došlo bez toho, aby ju žalovaný akceptoval. Aj pred pojednávaním bola žalovanému zaslaná ponuka na byt, ku ktorej sa nevyjadril. Žalovaný na súde uviedol, že to bolo zaslané neskoro, šesť

tyždňov pred pojednávaním, že mal na to žalobca čas dva roky. Keďže byt kupoval na ďalší predaj, tak mal snahu dohodnúť sa so žalovaným, aby na predaji nebol stratový. Preto bol ochotný sa dohodnúť so žalovaným, aby sa konanie rýchlo ukončilo a mohol využiť cenu bytu, ktorú by za neho dostal v danej chvíli. Nakoniec žalobca na žiadnu dohodu nepristúpil, lebo mal pochybnosti o osobe žalovaného, ktorý doteraz nedodrжал kúpnu zmluvu ani žiadnu dohodu. Tretím dôvodom zamietnutia žaloby je, že je len málo pravdepodobné, aby mal žalovaný záujem byť stranou sporu v prebiehajúcom súdnom konaní za predpokladu, že by mu bola vyplatená časť kúpnej ceny za byt vo výške 6.000,- Eur, keďže doposiaľ nemá vyriešenú bytovú otázku, pričom všetko je potrebné vnímať v kontexte nárastu cien nehnuteľností na realitnom trhu. Ani po opätovnom prečítaní rozsudku žalobca nepochopil, z čoho súd prvej inštancie vyvodil záver, že žalovaný mal mať záujem byť stranou sporu. Veď on stranou sporu bol preto, lebo ho v žalobe označil, ako žalovaného. Súd nepochybuje o pasívnej legitimitate žalovaného, nevyplýva to z nijakého jeho vyjadrenia, avšak si osvojuje, bez akýchkoľvek dôkazov prejav žalovaného, že mu nebola vyplatená suma 6.000,- Eur ako dôvod pre ktorý aktívne vystupuje na strane žalovaného. Nelogicky uzatvára odôvodnenie tejto úvahy tvrdením, že keď doposiaľ nemá vyriešenú bytovú otázku, pričom všetko je potrebné vnímať v kontexte nárastu cien nehnuteľností na realitnom trhu. Súd zamietol žalobu bezdôvodne rozsudkom, ktorý trpí elementárnym odôvodnením a vysvetlením prečo tak postupoval. Popísaním stavu dokazovania a v závere uvedením troch dôvodov, pre ktoré súd žalobu zamietol nemôžu byť dostatočné pre správnosť napadnutého rozsudku. Poukázal na ust. § 220 C.s.p., ktoré citoval. Medzi ním a žalovaným došlo k uzavretiu platnej kúpnej zmluvy. Žalobou chcel dosiahnuť, aby si žalovaný splnil zmluvnú povinnosť a poskytol žalobcovi súčinnosť v katastrálnom konaní. Súd prvej inštancie žalobu zamietol bez toho, aby uviedol ako vec právne posúdil. Nevyslovil neplatnosť kúpnej zmluvy, z ktorej odvodzoval povinnosť žalovaného, iba konštatoval, bez dôkazov, že pochybuje o vyplatení sumy 6.000,- Eur, tak ako to tvrdí žalovaný. Na tejto pochybnosti založil svoje rozhodnutie, pre ktoré žalobu zamietol. Rovnako v odôvodnení napadnutého rozsudku absentuje jasne a výstižne vysvetlenie ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán. Rozsudok je nepreskúmateľný, je nezákonný pre nedostatok dôvodov a odôvodnenie rozsudku nie je presvedčivé. Tak ako vyššie poukázal, niektoré časti odôvodnenia sú výslovne nezrozumiteľné. Odôvodnenie rozsudku je založené na úvahe súdu, absentujú dôkazy, ktorá úvaha nemá oporu v dokazovaní ani nie je odôvodnená. Preto navrhol, aby v zmysle ust. § 388 C.s.p. súd prvej inštancie rozhodnutie súdu zmenil tak, že žalobe vyhovie a súčasne zaviazže žalovaného k náhrade trov konania na súde prvej inštancie, ako aj na odvolacom súde.

7. Odvolanie bolo zaslané na vyjadrenie žalovanému. Tento vyjadrenie do spisu nezaslal.

8. Odvolací súd na základe podaného odvolania preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 379 a nasl. C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ust. § 385 C.s.p. a contrario s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli a webovej stránke Krajského súdu v Prešove dňa 16. 03. 2021 a zistil, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

9. Vo veci bolo už raz rozhodnuté rozsudkom č.k. 16C/4/2017-40 zo dňa 17.10.2017 tak, že súd prvej inštancie I. uložil žalovanému, aby v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku doručil Okresnému úradu, katastrálnemu odboru Prešov, ku katastrálnemu konaniu V XXXX/XXXX, písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 30.04.2016, na platbách spojených s užívaním bytu č. XX, na 4. poschodí bytového domu, súpisné číslo XXXX, postavené na parcele C KN číslo XXXX, zapísaného na LV XXXX pre katastrálne územie A., v podiele 1/1, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, zapísaného na LV XXXX, pre katastrálne územie A., v podiele 68/7372, II. Žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

10. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný. Namietal, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, že usúd prvej inštancie neúplne zistil skutkový stav, a preto navrhol rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Žalobca navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

11. Na základe podaného odvolania žalovaným odvolací súd uznesením č.k. 5Co/107/2018-72 zo dňa 28.03.2019 zrušil rozsudok a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

12. Odvolací súd konštatoval, že z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva, že dňa 29.04.2016 bola medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim uzatvorená kúpna zmluva, ktorej predmetom je prevod vlastníctva bytu č. XX, na 4. poschodí, bytového domu so súp. č. XXXX, postaveného na parcele KNC XXXX, na ulici S. XX v A., zapísaného na LV č. XXXX k. ú. A. ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

13. V čl. VII. platobné podmienky v bode 1 je uvedené, že predávajúci a kupujúci sa dohodli, že kupujúci uhradí dohodnutú kúpnu cenu tak, že 6.000,- Eur uhradil kupujúci pred podpisom tejto zmluvy, pričom predávajúci podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje úhradu 6.000,- Eur a zvyšných 51.000,- Eur má byť uhradených tak, že čiastka 13.110,01 Eur bude priamo vložená na účet Profesionálnej dražobnej spoločnosti s.r.o. a zvyšných 37.889,99 Eur bude uhradených na účet predávajúceho najneskôr do 3 dní odo dňa právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu do katastra na predmetné nehnuteľnosti.

14. V čl. VIII. označeným ako správa domu bod 3 je uvedené, že vyhlásenie správcu, že predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome bude prílohou ku kúpnej zmluve. Vyhlásenie zabezpečí predávajúci najneskôr do 25 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.

15. Návrh na vklad do katastra nehnuteľnosti k predmetnej nehnuteľnosti bol zo strany kupujúceho (žalobcu) podaný 02.05.2016, pričom rozhodnutím Okresného úradu A. katastrálneho odboru zo dňa 21.06.2016 došlo k prerušeniu konania z dôvodu, že prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu nebolo vyhlásenie správcu, že vlastníč bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu.

16. Z emailu žalobcu prostredníctvom jeho právneho zástupcu vo vzťahu k žalovanému zo dňa 07.09.2016 vyplýva, že vyzval žalovaného - predávajúceho na doručenie vyhlásenia správcu o neexistencii nedoplatkov, nakoľko zo strany kupujúceho boli všetky zmluvné podmienky dodržané.

17. Písomným podaním zo dňa 24.05.2016 vyzval žalovaný žalobcu na úhradu sumy 6.000 Eur, ktorá mu nemala byť uhradená pred podpisom kúpnej zmluvy. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 20.12.2016 (č. I. 21 spisu) vyplýva, že právny zástupca žalobcu vyzval žalovaného, že ak nemá záujem, aby sa dohodnutá zmluva naplnila má preňho návrh, aby vrátil žalobcovi - kupujúcemu kúpnu cenu v rozsahu 6.000,- Eur a 13.110,01 Eur a on odstúpi od kúpnej zmluvy.

18. Z emailovej komunikácie z dní 12.01.2017 a 23.01.2017 vyplýva, že žalovaný namietal, že mu bolo vyplatených len 13.110,01 Eur bez žalobcom tvrdených 6.000,- Eur pred podpisom zmluvy, pričom konštatoval, že po uhradení 6.000,- Eur odovzdá písomné vyhlásenie správcu bytového domu na katastrálny odbor.

19. Odvolací súd konštatoval, že žalovaný okrem iného namietal, že vyhlásenie správcu bytového domu o neexistencii nedoplatku k 30. aprílu 2016 ktoré by mohol doručiť Okresnému úradu katastrálnemu odboru A. ku katastrálnemu konaniu V XXXX/XXXX neexistuje. Peniaze osobne vložil na účet v Sberbank 29.apríla 2016 to bol piatok a na účet Spravbytkomfort boli prevedené až v nasledujúcim týždeň a to sa písal už mesiac máj. Vyhlásenie v zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre účel prevodu vlastníctva bytu č. XX poschodie X ulica S. XX číslo súpisné Q žalovanému Spravbytkomfort a.s. A. vydal 0X. mája 2016 a to ku dňu 31. máju 2016. Potom ako v pokladni v predstihu uhradil platby za byt za mesiac máj.

20. Súd prvej inštancie síce uložil žalovanému, aby v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku doručil Okresnému úradu katastrálnemu odboru A. ku katastrálnemu konaniu V XXXX/XXXX písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 30.0X.2016 na platbách spojených s užívaním bytu, ale v priebehu celého konania nezisťoval či takéto vyhlásenie skutočne existuje a či ho žalovaný reálne môže predložiť. Teda či mu takéto písomné vyhlásenie bolo vydané. Len formuláciou výroku o uložení povinnosti žalovanému predložiť také vyhlásenie o neexistencii nedoplatku konkrétne k presnému dátumu kedy nedoplatok na platbách spojených s užívaním bytu skutočne neexistoval bude rozhodnutie súdu prvej inštancie vykonateľné teda spôsobilé byť exekučným titulom pre prípadné vynútenie súdom uložených povinností. V tejto súvislosti odvolací súd poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp.zn.

I.ÚS 233/97 ktoré konštatovalo, že uvedené požiadavky nie sú formálne, ale nevyhnutné pre výsledok konania teda preto, aby rozhodnutie bolo vykonateľné a mohli nastať účinky žalobcom zamýšľané.

21. Odvolací súd uložil súdu prvej inštancie zistiť, či existuje alebo neexistuje písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 30.0X.2016 na platbách spojených s užívaním bytu č. XX na X. poschodí bytového domu súpisné číslo Q postavené na parcele CKN č. XXXX zapísaného na LV číslo XXXX zapísaného na LV XXXX pre katastrálne územie A. v podiele 1/1. Tak ako to v petite žaloby uviedol žalobca alebo takéto potvrdenie neexistuje tak ako to tvrdí žalovaný. Ak by bolo možné posúdiť či petit žaloby je alebo nie je vykonateľný tak ako to popísal odvolací súd vyššie a následne znova vo veci rozhodnúť.

22. Z potvrdenia Správy spoločnosti Spravbytkomfort a.s. člen ČEZ ESCO vyplýva, že dňa 0X.05.2016 bolo vydané potvrdenie žalovanému v zmysle zákona 182/93 Z. z., že ku dňu 30.0X.2016 nie sú na byte žalovaného evidované nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

23. Žalovaným bol krátkou cestou súdu predložený originál vyhlásenia spoločnosti Spravbytkomfort a.s. (fotokópia sa nachádza v spise), z ktorého vyplýva, že Spravbytkomfort a.s. vyhlasuje, že k bytu č. XX na X. Poschodí S. ulice č. XX súp. č. XXXX, ktorého doterajším vlastníkom je L. F. S., vyhlasuje, že hore uvedený vlastník nemá ku dňu 31.5.2016 žiadne nedoplatky na pravidelných mesačných úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky údržby a opráv. Toto vyhlásenie je datované 0X.05.2016.

2X. Súd prvej inštancie na pojednávaní dňa 2X.XX.2019 za prítomnosti oboch strán sporu uznesením na návrh právneho zástupcu žalobcu pripustil zmenu žaloby v tom zmysle, že upravený petit žaloby znie: „Súd ukladá žalovanému, aby v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku doručil Okresnému úradu, katastrálnemu odboru A., ku katastrálnemu konaniu V XXXX/XXXX písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 31.05.2016 na platbách spojených s užívaním bytu č. XX na X. Poschodí bytového domu súp. č. XXXX, postavené na parcele CKN č. XXXX, zapísaného na LV XXXX pre k. ú. A., v podiele 1/1 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu zapísaného na LV XXXX pre k. ú. A., v podiele 68/7372.“

25. Podľa ust. § 5 ods.2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

26. Podľa názoru odvolacieho súdu možno zhrnúť, že žalobca žiadal, aby súd uložil žalovanému, aby v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku doručil Okresnému úradu katastrálny odbor A. ku katastrálnemu konaniu V XXXX/XXXX písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 31.05.2016 na platbách spojených s užívaním bytu č. XX na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, postaveného na parcele CKN č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. A. v podiele 1/1 spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu zapísaného na LV XXXX pre k. ú. A. v podiele 68/7372. Žalovaný žiadal, aby mu žalobca vyplatil 6.000,- Eur, ktoré síce sú v zmluve uvedené, avšak fyzicky mu vyplatené neboli a zároveň žiadal zohľadniť nárast cien bytov za približne 3,5 roka, čo predstavuje v jeho poňatí rozdiel minimálne 15.000,- Eur. Pokiaľ bude v pôvodnom znení vyhlásený rozsudok, uviedol, že sa odvolá, lebo podľa jeho názoru je tento nevykonateľný. Je ochotný dohodnúť sa so žalujúcou stranou, zároveň že doplní fotokópiu vyhlásenia, ktorého originálom disponuje a predložil ho k nahliadnutiu súdu i protistrane.

27. Odvolací súd poukazuje na znenie kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená dňa 29.0X.2016 a na článok VIII. Správa domu, tak ako ho citoval vyššie, teda že vyhlásenie zabezpečí predávajúci najneskôr do 25 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Vyhlásenie malo byť prílohou kúpnej zmluvy. Zmluva bola

podpísaná dňa 29.0X.2016 a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti bol podaný dňa 02.05.2016 bez tohto vyhlásenia. Vyhlásenie síce existuje, ale ide o vyhlásenie zo dňa 0X.05.2016. O tom, že žalovaný nemá ku dňu 31.05.2016 žiadne nedoplatky na pravidelných mesačných úhradách za plnenia spojení s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky a údržby opráv.

28. Možno prisvedčiť žalobcovi, tak ako uviedol vo svojom odvolaní, že mu nemožno pripísať na ťarchu, že jeho právny zástupca na pojednávaní dňa 2X.XX.2019 opustil pojednávaciu miestnosť s tým, aby kontaktoval žalobcu vo vzťahu k návrhu žalovaného, ktorý žiadal uhradiť časť kúpnej ceny v sume 6.000,- Eur a 15.000,- Eur ako kompenzáciu za nárast ceny bytu počas trvania sporu. Súd prvej inštancie sa mylí, že by bolo v rozpore s elementárnou logikou, aby žalujúca strana čo i len uvažovala o uzavretí dohody vo vyššie uvedenom kontexte. Zároveň, že by bolo absolútne rozporuplné, aby niekto ako žalobca, kto už zo zmluvy plnil nemalú čiastku už vôbec uvažoval o duplicitnom plnení, navyiac s navýšením o ďalšiu nemalú sumu 15.000,- Eur. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na skutočnosť, ktorá je známa súdu z rozhodovacej činnosti, že ceny bytov od uzavretia kúpnej zmluvy v roku 2016 veľmi narástli, preto pokiaľ mal žalobca záujem na prevoze bytu, ktorý aj deklaroval v priebehu konania, pričom preukázateľne za žalovaného sumu 13.1XX,01 Eur zaplatil dražobnej spoločnosti, nemožno skutočnosť, že právny zástupca žalobcu a uvažoval o navýšení kúpnej ceny považovať za rozpornú s elementárnou logikou.

29. Možno prisvedčiť žalobcovi aj v tom, že je ťažko vyložiť aj bod 35/5 odôvodnenia, že aj keď súd prvej inštancie akceptoval tú skutočnosť, že je len málo pravdepodobné, aby mal žalovaný záujem byť stranou sporu v prebiehajúcom súdnom konaní za predpokladu, že by mu bola vyplatená časť kúpnej ceny za byt vo výške 6.000,- Eur, keď doposiaľ nemá vyriešenú bytovú otázku, pričom všetko je potrebné vnímať v kontexte nárastu cien nehnuteľnosti na realitnom trhu. Podľa názoru odvolacieho súdu vyššie uvedené je potrebné vykladať spolu s prejavom žalovaného, ktorý na pojednávaní dňa 2X.XX.2019 uviedol, že realitná kancelária, ktorej konateľom je žalobca nejakým koordinovaným postupom sa snaží dostať k nehnuteľnostiam, pričom sa v takýchto prípadoch zneužívajú finančné, rodinné alebo zdravotné problémy vlastníkov týchto nehnuteľností. Žalovaný mal za to, že právny zástupca aj žalobca klamú a zavádzajú, že pôvodne bol žalovaný správca bytového domu Spravbyt Komfort a.s., avšak žaloba bola následne zobratá späť a potom bol aktuálne žalovaný v tomto konaní. Uviedol, že správca dostal peniaze na účet až v mesiaci máj, preto nemohlo byť vydané vyhlásenie správcu o neexistencii nedoplatkov. Zároveň, že možno súhlasiť so súdom prvej inštancie, že potvrdenie bolo vydané dňa 0X.05.2016, avšak ku dňu 31.05.2016. Návrh na zmenu petítu zo strany právneho zástupcu žalobcu bol naozaj účelový s cieľom prispôsobiť si vyhovujúco procesnú situáciu. Uvedené však nemožno tiež pripočítať žalobcovi na ujmu. Tento sa prispôsobil situácii potom, čo žalovaný predložil potvrdenie.

30. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie vo veci vecne správne rozhodol, keď žalobu zamietol. Čiastočne aj z iných dôvodov. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaný skutočne zabezpečil vyhlásenie predávajúceho, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie v spojení s užívaním bytu a na tvorbe fondu opráv, najneskôr v lehote 25 dní odo dňa podpisu zmluvy (zmluva bola podpísaná 29.0X.2016) a potvrdenie je zo dňa 0X.05.2016, ale vydanie tohto potvrdenia žalobcovi viazal na čiastočnú úhradu kúpnej ceny, tak ako to bolo dohodnuté v článku VII. bod 1 vo výške 6.000,- Eur, ktoré mali byť uhradené pred podpisom zmluvy, o ktorých tvrdil, že zaplatené neboli. Zároveň poukazyval na skutočnosť, že ceny bytov podstatne stúpili. Podľa názoru odvolacieho súdu nemožno spravodlivo od žalovaného žiadať, aby potvrdenie predložil, keď existujú pochybnosti o tom, či skutočne pred podpisom zmluvy bola suma 6.000,- Eur zaplatená i vzhľadom na skutočnosť, ktorú postrehol i súd prvej inštancie, že cena bytu žalobcu podstatne stúpila. Správne rozhodol súd prvej inštancie i o trovách konania.

31. Preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1, 2 C.s.p. ako vecne správny potvrdil.

32. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p. Úspešný žalovaný má voči neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (§ 2XX ods. 2 C.s.p.).

33. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3: 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Podľa § 420 CSP, 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.

Podľa § 421 ods. 1 CSP, 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.

Podľa § 421 ods. 2 CSP, dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Podľa § 423 CSP, dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 424 CSP, dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 427 ods. 1 CSP, 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.

Podľa § 427 ods. 2 CSP, dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Podľa § 428 CSP, 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).

Podľa § 429 ods. 1 CSP, dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa § 429 ods. 2 CSP, povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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