

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 6C/29/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5618203382
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Žišková
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2020:5618203382.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš, sudkyňou JUDr. Ivetou Žiškovou, vo veci žalobkýň v 1. rade O. S., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom Š. XXXX/XX, A. E., v 2. rade P. E., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom P. XXX/X, A. E., žalobkyne v 1. a 2. rade zastúpené JUDr. Jiřím Martausom, advokátom, so sídlom Ul. 1. mája 113/19, Liptovský Mikuláš, proti žalovanému T.. S. T., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. XXXX/XX, H., zastúpenému JUDr. Lenkou Bartoš Almášiovou, advokátkou, so sídlom Radlinského 20, Spišská Nová Ves, o určenie vlastníctva k bytu, takto

rozhodol:

I. Žaloba sa **z a m i e t a**.

II. Žalovanému sa voči žalobkyniam 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 rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Písomnou žalobou, doručenou Okresnému súdu Liptovský Mikuláš (ďalej len „súd“) dňa 30. 11. 2018, žalobkyne v 1. a 2. rade žiadali určiť, že sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX na X poschodí, vchod XX, bytového domu súpisné číslo XXXX, postaveného na pozemku parcele č. KN 365/4 (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXXX, nie je evidovaný na liste vlastníctva) v katastrálnom území A.Ý. E., pozostávajúceho z dvoch obytných miestností a príslušenstva, spoluvlastníckeho podielu 5601/375570-in k celku na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. A. E., na žalovaného, a to žalobkyňa v 1. rade v podiele 5/6 v pomere k celku a žalobkyňa v 2. rade je vlastníčkou spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/6 v pomere k celku zariadeniach domu (ďalej len „byt“ alebo byt č. 28 s príslušenstvom“). Žalobu odôvodnili tým, že žalovaný je v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru, na LV č. XXXX pre katastrálne územie a mesto A. E. pod poradovým číslom XX, zapísaný ako výlučný vlastník bytu č. XX s príslušenstvom. V minulosti bol tento byt v podielovom spoluvlastníctve žalobkýň v 1. a 2. rade, pričom spoluvlastnícky podiel žalobkyne v 1. rade bol vo veľkosti 5/6-ín a žalobkyne v 2. rade vo veľkosti 1/6-iny v pomere k celku. Žalobkyne byt previedli do výlučného vlastníctva obchodnej spoločnosti Váš dom, Váš byt s.r.o., so sídlom v Poprade, IČO: 46 759 123, kúpnu zmluvou, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, pod sp. zn. V 233/2017. Kúpna zmluva bola uzavretá dňa 20. 01. 2017, teda v deň, ktorý mal byť byt č. XX s príslušenstvom predmetom dražby, vykonávanej spoločnosťou Platíť sa oplatí, s.r.o. Obidve žalobkyne teda konali v tiesni vyvolanej tým, že dňa 20. 01. 2017 bude byt vydražený a žalobkyňa v 1. rade príde o strechu nad hlavou, pretože v tom čase, ako aj v súčasnosti, v predmetom byte býva a nebola, ani nie je, vlastníčkou, ani nájomníčkou inej nehnuteľnosti. Kúpna zmluva bola uzavretá zároveň za nápadne nevýhodných podmienok, pretože dohodnutá kúpna cena 25 306,26 eura

nepredstavovala ani polovicu z reálnej hodnoty bytu, ktorý bol predmetom prevodu. Podľa znaleckého posudku, vypracovaného znalcom O.. J. U., všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola 56 300,- eur. V dôsledku uzavretia kúpnej zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, žalobkyne listom zo dňa 29. 11. 2018, zaslaným kupujúcemu Váš dom, Váš byt s.r.o., odstúpili od kúpnej zmluvy podľa § 49 Občianskeho zákonníka (ďalej len „Obč. zák). V zmysle § 48 ods. 2 Obč. zák. odstúpením od kúpnej zmluvy bola zmluva od začiatku zrušená. Pokiaľ kupujúca spoločnosť Váš dom, Váš byt s.r.o. previedla byt č. XX s príslušenstvom na spoločnosť House Warm, s.r.o., so sídlom v Bratislave, kúpnu zmluvou, na základe ktorej bol Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, povolený vklad vlastníckeho práva pod V 4692/2017 a táto následne byt predala žalovanému kúpnu zmluvou, na základe ktorej bol vklad vlastníckeho práva povolený pod č. V 2231/2018, tak odstúpením od zmluvy došlo aj k zrušeniu účinkov následných prevodov. Naliehavý právny záujem na podaní určovacej žaloby odôvodnili tým, že bez rozhodnutia súdu nebudú, ako spoluvlastníčky, zapísané v príslušnom katastri nehnuteľností.

2. Žalovaný vo vyjadrení, doručenom súdu elektronicky dňa 22. 07. 2019, odstúpenie od zmluvy označil za neplatný právny úkon, tvrdil, že žaloba o určenie vlastníctva k bytu je postavená na špekulatívnom výkone práva v rozpore s dobrými mravmi a také konanie nepožíva právnu ochranu. Preto navrhol žalobu zamietnuť. Poukázal na to, že tieseň a nevýhodné podmienky sa skúmajú v čase uskutočňovania právneho úkonu, t. j. ku dňu 20. 01. 2017, kedy bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalobkyňami a kupujúcim Váš dom, Váš byt s.r.o. Poukázal na to, že záložné právo k bytu č. 28 s príslušenstvom, bolo zriadené v prospech navrhovateľa dražby na základe zmluvy o úvere V 1041/2014 zo dňa 12. 05. 2014. Potom obidve žalobkyne podpísali so záložným veriteľom záložnú zmluvu, na základe ktorej záložný veriteľ zriadil záložné právo na byt. Nakoľko záložný veriteľ vykonával záložné právo dobrovoľnou dražbou je zrejmé, že takýto spôsob bol zmluvnými stranami dojednaný. Taktiež sa predpokladá, že nakoľko žalobkyne nenamietali odhadovanú cenu bytu, určenú znalcom O.. E. F. H. v znaleckom posudku č. 358/2016, súhlasili so stanovenou cenou bytu vo výške 33 100,- eur. Žalobkyne súhlasili s vykonaním dobrovoľnej dražby, záložnú zmluvu a procesné podmienky dražby nenamietali, nakoľko počas prípravy dražby nebol podaný návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým by dražobná spoločnosť musela pozastaviť výkon dobrovoľnej dražby. Žalovaný poukázal na to, že k výkonu záložného práva muselo dôjsť v dôsledku toho, že žalobkyne, alebo jedna z nich, nevrátila plnenie záložnému veriteľovi. Žalobkyne si boli vedomé situácie už začiatkom novembra 2016, riešenie však odďaľovali a kúpnu zmluvu podpísali až v deň konania dražby 20. 01. 2017. Ak by táto kúpna zmluva nebola uzavretá, byt by bol vydražený alebo by sa pripravovalo druhé kolo dražby. Konanie dobrovoľnej dražby bolo vykonané na základe zákona a v súlade so zmluvami, uzatvorenými medzi žalobkyňami a záložným veriteľom. Poukázal na to, že dôvodom na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nemôže byť skutočnosť, že dlžník, alebo záložca „príde o strechu nad hlavou“, preto neobstojí tvrdenie žalobkyne v 1. rade v žalobe, že sa bála, že príde o strechu nad hlavou. Takisto neboli preukázané ani nápadne nevýhodné podmienky. Zo znaleckého posudku O.. E. H., vyhotoveného dňa 08. 11. 2016 vyplýva, že znalec vykonal ohliadku bytu dňa 07. 11. 2016, za prítomnosti oboch žalobkyň a určil hodnotu bytu sumou 33 100,- eur.. Kúpna zmluva medzi žalobkyňami a spoločnosťou Váš dom, Váš byt s.r.o. bola uzavretá dňa 20. 01. 2017, teda necelé 3 mesiace po vyhotovení znaleckého posudku a byt predali za sumu 25 306,26 eura, ktorá bola podľa kúpnej zmluvy vyplatená v prospech záložného veriteľa na účet dražobnej spoločnosti. Pokiaľ by nebolo došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, bola by prebehla dražba za podmienok, upravených v § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. Žalovaný poukázal aj na uzavretie zmluvy o budúcej zmluve medzi žalobkyňami a spoločnosťou Váš dom, Váš byt s.r.o., pričom tieto podmienky označil žalovaný nielen za výhodné, ale za nadštandardné vo vzťahu k žalobkyňam, pretože za splnenia týchto podmienok by žalobkyňa v 1. rade neprišla o strechu nad hlavou. Žalovaný poukázal tiež na časový úsek medzi podpísaním kúpnej zmluvy zo dňa 20. 01. 2017 a podaním žaloby v tomto konaní, pričom žalobkyne žalobu podali až po tom, ako sa on v inom konaní (vedenom na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp. zn. 20C/32/2018) domáhal vypratania bytu. Uvedol tiež, že keď sa stal vlastníkom bytu č. XX s príslušenstvom, rokovo so žalobkyňami o spätnom odpredaji bytu a za tým účelom zabezpečil znalca O.. J. U., ktorý vypracoval znalecký posudok dňa 19. 12. 2017. Žalobkyne však napriek jeho snahe nepreberali zásielky, ani na jeho žiadosť neodpovedali. Hoci je vlastníkom bytu, tento nemôže užívať; užíva ho stále žalobkyňa v 2. rade, ktorá však neplatí úhrady nájomného a služieb súvisiacich s užívaním bytu (tieto úhrady platí žalovaný).

3. Žalobkyne na vyjadrenie žalovaného nereagovali - uznesenie zo dňa 16. 08. 2029, č. k. 6C/29/2018-162, bolo doručené ich právnomu zástupcovi dňa 30. 08. 2019.

4. Na pojednávaní dňa 25. 06. 2020 strany sporu zotrvali na vyššie uvedených stanoviskách, t. j. žalobkyne na dôvodoch, uvedených v žalobe a žalovaný na dôvodoch, uvedených vo vyjadrení k žalobe.

5. Žalovaný uviedol, že o uzavretí zmluvy medzi žalobkyňami a spoločnosťou Váš dom, Váš byt s.r.o. vie z listín, ktoré tvoria obsah spisu. H. G., ako konateľ spoločnosti Váš dom, Váš byt, s. r. o., navštívil advokátku JUDr. Almášiiovú za účelom poskytnutia právnej rady po tom, ako žalobkyne nereagovali na jeho snahu uzavrieť zmluvu o spätnom prevode bytu na žalobkyne v súlade s podmienkami zmluvy o budúcej zmluve. H. G. potreboval peniaze, ktoré zaplatil za byt, a preto sa so žalovaným dohodli, že byt kúpi spoločnosť House Warm, s.r.o., so sídlom v Bratislave, kde žalovaný bol konateľom. Žalovaný, spolu s H. G., navštívili v Liptovskom Mikuláši žalobkyne v čase, keď bola podaná Okresnému úradu Liptovský Mikuláš, katastrálnemu odboru kúpna zmluva, predmetom ktorej bol predaj bytu č. XX s príslušenstvom medzi predávajúcim Váš dom, Váš byt, s.r.o. a kupujúcim House Warm, s.r.o. Žalobkyňa v 1. rade im povedala, že všetko rieši jej dcéra - žalobkyňa v 2. rade a všetci, teda žalobkyňa, žalovaný, aj H. G. išli do bytu žalobkyne v 2. rade v Liptovskom Mikuláši. Pri tomto stretnutí žalobkyňa v 2. rade žalovanému tvrdila, že má všetko poriešené, len má viazané peniaze a bola ochotná byt kúpiť od spoločnosti House Warm, s.r.o. Žalobkyňa v 2. rade prisľúbila kúpnu cenu vyplatiť v hotovosti. Neskôr žalobkyňa v 2. rade oznámila telefonicky žalovanému, že si na byt zoberie úver, neskôr tvrdila, že úver si zoberie jej dcéra, ktorá žije v Košiciach. Žalovaný z týchto komunikácií vyvodil, že žalobkyňa tento stav vyhovuje, pretože v byte býva jej matka, ktorá však neplatí žiadne poplatky spojené s užívaním bytu. Následne žalovaný, ako konateľ spoločnosti, previedol byt na seba, ako fyzickú osobu, kúpnu zmluvou uzavretou dňa 01. 06. 2018. Aj po tom, ako byt previedol na seba, žalovaný so žalobkyňou v 2. rade, pričom chcel vec vyriešiť buď tak, že byt žalobkyne v 2. rade predá a keď k tomu nedošlo, tak byt jej chcel prenajať. Za tým účelom zaslal obidvom žalobkyňam aj písomný návrh nájomnej zmluvy, ale žalobkyne túto nájomnú zmluvu doteraz nepodpísali.

6. Svedok H. G. uviedol, že ako konateľ spoločnosti Váš dom, Váš byt, s.r.o. mal záujem zúčastniť sa dobrovoľnej dražby bytu č. XX s príslušenstvom, ktorá sa mala konať v januári 2017. Nakoľko nemal možnosť zúčastniť sa ohliadky bytu v určenom termíne, išiel byt pozrieť do Liptovského Mikuláša deň alebo dva dni pred termínom konania dobrovoľnej dražby. Do bytu sa vtedy nedostal, preto sa nakontaktoval na žalobkyňu v 2. rade, ktorá bývala v inej časti mesta, s ktorou sa stretol pred jej bytovkou. Žalobkyňa v 2. rade ho pri tomto stretnutí požiadala o pomoc tým spôsobom, aby on vyrovnal dlhy, ktoré na byte viaznu, pričom následne byt späťne kúpia spolu s matkou. Svedok s týmto riešením súhlasil, pripravil zmluvu o predaji bytu, ktorú podpísali zrejme nasledujúci deň. Kúpna cena bytu bola v zmluve uvedená vo výške dlhu, ktorý mu oznámili žalobkyne. Nasledujúci deň bola uzavretá medzi žalobkyňami a spoločnosťou Váš dom, Váš byt, s.r.o. zmluva o spätnom odkúpení bytu v termíne do 3 mesiacov s tým, že táto lehota sa ešte mohla predĺžiť o ďalšie tri mesiace. Napriek tomu, že kontaktoval žalobkyňu v 2. rade s cieľom uzavrieť zmluvu o spätnom prevode bytu, k uzavretiu nedošlo, čo žalobkyňa v 2. rade odôvodňovala tým, že peniaze má dostať od príbuzných. Nakoľko k uzavretiu zmluvy o spätnom predaji bytu nedošlo, dohodol sa so žalovaným, ako konateľom spoločnosti House Warm, s.r.o. na odpredaji bytu za sumu 28 000,- eur. O úmysle predáť byt tretej osobe svedok informoval žalobkyňu v 2. rade telefonicky a išiel za ňou osobne aj so žalovaným. Následne sa uskutočnilo osobné stretnutie medzi obidvoma žalobkyňami a žalovaným, ktorého sa však svedok už nezúčastnil.

7. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobkyne v 1. a 2. rade boli pôvodne podielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX s príslušenstvom, a to žalobkyňa v 1. rade v podiele 5/6-ín a žalobkyňa v 2. rade v podiele 1/6-iny. V čase, keď boli žalobkyne zapísané v katastri nehnuteľností ako vlastníčky bytu, bolo k tomuto bytu zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, Bratislava, v podiele 5/6 a 1/6 na základe Záložnej zmluvy č. 000847A/SB/2014, druh pohľadávky úver V 4174/2014 zo dňa 17. 10. 2014. Na akú sumu bol úver poskytnutý a ktorej zo žalobkyň bol poskytnutý, v konaní nebolo tvrdené, ani preukázané. Záložný veriteľ, UniCredit Bank, podal návrh na dražbu, ktorú vykonával dražobník - spoločnosť Platit' sa oplatí, s.r.o., Bratislava, pod číslom 7719/2016. Dátum konania dražby bol určený na deň 20. 01. 2017 o 10.00 hod., pričom sa jednalo o prvú dražbu s miestom konania Žilina. Dražba bytu bola realizovaná na základe znaleckého posudku znalca O. E. H. zo dňa 08. 11. 2016, ktorým bola určená všeobecná cena nehnuteľnosti 33 100,- eur a táto suma bola aj najnižším podaním v dražbe. Dražobník upustil dňa 20. 01. 2017 od dražby podľa § 19 ods. 1 písm. k) zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, teda k upusteniu od dražby došlo v dôsledku úhrady dlhu záložnému veriteľovi a nákladov dražby. Žalobkyne, ako predávajúce, uzavreli dňa 20. 01.

2017 so spoločnosťou Váš dom, Váš byt, s.r.o., so sídlom v Poprade, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj bytu č. XX s príslušenstvom, za dohodnutú kúpnu cenu 25 306,20 eura. Táto suma bola vyplatená na účet dražobnej spoločnosti Platíť sa oplatí, s.r.o. v deň podpisu zmluvy, ako úhrada za spolplatený úver v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, ktorá uskutočňovala výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Dňa 21. 01. 2017 uzavrela žalobkyňa v 2. rade, ako budúca kupujúca, so spoločnosťou Váš dom, Váš byt, s.r.o. ako budúcim predávajúcim, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej mal byť byt č. XX s príslušenstvom za cenu 30 500,- eur v prípade, že budúci kupujúci vyzve budúceho predávajúceho na podpis budúcej kúpnej zmluvy a zloží celú kúpnu cenu na jeho účet najneskôr do 3 mesiacov od uzavretia zmluvy. Za každý ďalší začatý mesiac sa kúpna cena mala navýšiť o 500,- eur, najneskôr však do 6 mesiacov od podpisu zmluvy, t. j. do 20. 07. 2017. Žalobkyne, ako budúce kupujúce, však nevyužili túto možnosť a napriek výzve spoločnosti Váš dom, Váš byt, s.r.o., nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej by bol spätný prevod vlastníctva k bytu č. XX s príslušenstvom na žalobkyňu v 2. rade. Kúpnu zmluvou zo dňa 14. 11. 2011 predávajúci Váš dom, Váš byt, s.r.o. predal kupujúcemu House Warm, s.r.o. byt č. XX s príslušenstvom za kúpnu cenu 28 000,- eur - vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom dňa 08. 12. 2017 pod č. V 4692/2017. Dňa 01. 06. 2018 bola uzavretá kúpna zmluva medzi predávajúcim House Warm, s.r.o. a žalovaným, ako kupujúcim, predmetom ktorej bol predaj bytu č. XX s príslušenstvom za kúpnu cenu 28 000,- eur - vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom dňa 25. 06. 2018 pod č. V 2231/2018. Spoločnosť House Warm, s.r.o. dňa 12. 12. 2017 si objednala u znalca O.. J. U. ocenenie bytu č. XX s príslušenstvom - tento znalec v posudku zo dňa 19. 12. 2017 určil všeobecnú cenu bytu s príslušenstvom sumou 56 300,- eur. Z

e-mailu, zaslaného žalovaným žalobkyňi v 2. rade dňa 09. 01. 2018 vyplýva, že znalecký posudok bol vypracovaný na podnet žalobkyne v 2. rade kvôli úveru, ktorý chcela čerpať ona, resp. jej dcéra. Listom zo dňa 15. 01. 2018 žalovaný vyzval žalobkyňu v 2. rade zaslať osobné údaje k vypracovaniu kúpnej zmluvy a uvedeniu spôsobu vyplatenia finančných prostriedkov. Žalovaný vypracoval návrh nájomnej zmluvy so žalobkyňou v 2. rade, predmetom ktorého mal byť nájom bytu č. 28 s príslušenstvom od 01. 10. 2018 na dobu neurčitú, pričom navrhnuté nájomné bolo 320,- eur mesačne, spolu s platbami za energie; k uzavretiu tejto nájomnej zmluvy nedošlo. Žalovaný podal na Okresnom súde Liptovský Mikuláš elektronicky dňa 15. 11. 2018 žalobu voči O. S. a P. E., ktorou sa domáhal vypratania bytu č. XX s príslušenstvom. Uznesením zo dňa 19. 03. 2019, č. k. 20C/33/2018-164, súd prerušil konanie až do právoplatného skončenia konania, vedeného pod sp. zn. 6C/29/2018. Listom zo dňa 29. 11. 2018, vypracovaným právnym zástupcom žalobkyň v 1. a 2. rade, žalobkyne odstúpili od kúpnej zmluvy zo dňa 20. 01. 2017, uzavretej so spoločnosťou Váš dom, Váš byt, s.r.o., ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený pod V 233/2017. Odstúpenie od zmluvy bolo zaslané spoločnosti Váš dom, Váš byt, s.r.o. doporučenou poštovou zásielkou, odovzdanou na poštovú prepravu dňa 29. 11. 2018. Ako dôvod odstúpenia žalobkyne uviedli, že kúpnu zmluvu uzavreli v tiesni vyvolanej tým, že byt, tvoriaci predmet zmluvy, bol predmetom dražby, vykonávanej spoločnosťou Platíť sa oplatí, s.r.o. a zároveň bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, pretože táto nepredstavovala ani polovicu z reálnej hodnoty bytu, ktorý bol predmetom prevodu. Aktuálne je žalovaný zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. A. E. ako vlastník bytu č. XX s príslušenstvom

8. Podľa § 48 Obč. zák.

(1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

(2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

9. Podľa § 49 Obč. zák., účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

10. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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.

11. Podľa § 132 Obč. zák.

(1) Vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

(2) Ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

12. Vzhľadom k tomu, že žalobkyne sa v dôsledku odstúpenia od zmluvy považovali za vlastníčky bytu č. XX s príslušenstvom a aktuálne na liste vlastníctva je ako výlučný vlastník zapísaný žalovaný, mal súd preukázaný naliehavý právny záujem žalobkyň na určení vlastníctva k bytu.

13. Nakoľko žalobkyne odstúpili od kúpnej zmluvy, uzavretej s kupujúcim Váš dom, Váš byt, s.r.o. dňa 20.01. 2017, súd skúmal, či sa jedná o odstúpenie platné a teda či nastali účinky podľa § 48 ods. 2 Obč. zák.

14. Žalobkyne tvrdili, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 20. 01. 2017 konali v tiesni, pričom za tieseň označili skutočnosť, že dňa 20. 01. 2017 mal byť byt vydražený v dobrovoľnej dražbe, v dôsledku čoho by žalobkyňa v 1. rade prišla „o strechu nad hlavou“.

15. Podľa judikatúry pojem tieseň treba na účely ustanovenia § 49 Obč. zák. vykladať tak, že tieseň je vyslovene subjektívnym stavom, ktorý musí mať základ v objektívne existujúcom a pôsobiacom stave. Z listinných dôkazov vyplýva, že niekoľko rokov pred konaním dobrovoľnej dražby bol žalobkyniam (alebo jednej z nich, čo však v konaní nebolo ozrejmene) poskytnutý úver v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., v dôsledku čoho bolo v prospech tohto veriteľa zriadené záložné právo na byt č. XX s príslušenstvom v októbri 2014. Žalobkyne si preto museli byť vedomé toho, že pokiaľ nebude úver riadne splácaný, záložný veriteľ môže podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Dobrovoľná dražba je upravená zákonom č. 527/2002 Z. z., ktorý obsahuje presný postup realizácie dobrovoľnej dražby a záložný dlžník má v zákone garantované práva, a aj povinnosti. Pretože termín dražby bol stanovený na deň 20. 01. 2017 a v konaní nebolo tvrdené iné, súd vychádzal zo predpokladu, že proces dražby bytu č. XX s príslušenstvom bol v súlade so zákonom a že žalobkyne, ako záložné dlžníčky, sa v konaní o dobrovoľnej dražbe nebránili a ani nepodnikli žiadne zákonné postupy, ktorými by oddialili, alebo zabránili dražbe bytu. Z výpovede svedka H. G. vyplýva, že jeho stretnutie so žalobkyňami bolo len náhodné a pri tomto stretnutí (1-2 dni pred termínom dražby) žalobkyňa v 2. rade požiadala H. G. o pomoc, ktorá mala spočívať v tom, že svedok vyplatí dlh žalobkyň u veriteľa, ktorý bol navrhovateľom dražby a následne poskytne žalobkyniam lehotu (6 mesiacov), v ktorej si žalobkyne mali možnosť zabezpečiť finančné prostriedky a späťne byt odkúpiť. Žalobkyne, ktoré očakávali predaj bytu v dražbe, potom pri stretnutí s H. G. len využili možnosť spätnej kúpy bytu, čo pri predaji bytu v dražbe by bolo nemožné. Takéto riešenie zvolili žalobkyne nepochybne preto, aby sa predišlo strate bytu, v ktorom bývala (a stále býva) žalobkyňa v 1. rade. Podmienky spätnej kúpy bytu, dohodnuté s H. G., žalobkyne považovali za prijateľné, pretože inak by neuzavreli kúpnu zmluvu so spoločnosťou Váš dom, Váš byt, s.r.o., ale vyčkali na výsledok dražby, ktorá bola stanovená na deň 20. 01. 2017. Vzhľadom na uvedené okolnosti, nemohla byť obmedzená sloboda rozhodovania žalobkyň pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 20. 01. 2017. V konaní navyše bolo zistené, že byt č. XX užívala iba žalobkyňa v 1. rade (užíva ho doteraz) a žalobkyňa v 2. rade v byte v čase konania dražby a ani teraz, nebýva. Predajom bytu žalobkyňa v 2. rade preto „neprišla o strechu nad hlavou“, takže táto žalobkyňa v konaní neuviedla žiadne tvrdenia, ktoré by odôvodňovali jej právo odstúpiť od kúpnej zmluvy z dôvodu, že ju uzavrela v tiesni.

16. Z ustanovenia § 49 Obč. zák. vyplýva, že musí byť súčasne splnená podmienka tiesne aj nápadne nevýhodných podmienok.

17. Cena predmetu dražby bola určená v súlade s ustanovením § 12 zákona o dobrovoľných dražbách, znaleckým posudkom O. E. H., vypracovaným dňa 08. 11. 2016, ktorý byt ohodnotil sumou 33 100,- eur. Žalobkyne nenamietali túto cenu bytu postupom podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, z čoho možno vyvodiť, že sa stotožnili s cenou bytu, určenou znalcom. Potom žalobkyne mohli dôvodne očakávať, že v prípade realizácie dobrovoľnej dražby bude byt predaný za túto sumu, príp. za cenu, zodpovedajúcu právnej úprave § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. Napriek tomu žalobkyne akceptovali v kúpnej zmluve zo dňa 20. 01. 2017 dojednanú kúpnu cenu 25 306,26 eura. Nakoľko žalobkyne neuviedli dôvody, ktoré ich k tomu viedli a v konaní nebol navrhnutý ako dôkaz ich výsluch, súd ustálil, že žalobkyne, ako predávajúce, uzavreli s kupujúcim Váš dom, Váš byt, s. r. o. kúpnu zmluvu s cieľom získať časový priestor 6 mesiacov, počas ktorého mali možnosť zabezpečiť si finančné prostriedky na spätné odkúpenie bytu. Potom nebolo v záujme žalobkyň, dohodnúť v kúpnej zmluve vyššiu kúpnu cenu ako sumu, ktorú nevyhnutne potrebovali zaplatiť navrhovateľovi dražby, aby došlo k upusteniu od

dobrovoľnej dražby. Skutočnosť, že žalobkyne nevyužili možnosť spätnej kúpy bytu napriek opakovaným ponukám zo strany spoločnosti Váš dom, Váš byt, s.r.o. a neskôr aj zo strany žalovaného neznamená, že kúpna zmluva zo dňa 20. 01. 2017 bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok.

18. Súd poukazuje aj na skutočnosť, že žalobkyňa v 1. rade v byte doteraz býva, pričom okrem poplatkov za energie neuhrádza iné náklady spojené s užívaním bytu - tieto hradí žalovaný, ako vlastník bytu. To, že žalovaný mal záujem riešiť bytovú otázku žalobkyň, potvrdzuje skutočnosť, že ako konateľ spoločnosti House Warm, s. r. o., zabezpečil pre žalobkyňu v 2. rade znalecký posudok u znalca O.. J. U.. Podľa e-mailovej komunikácie medzi žalovaným a žalobkyňou v 2. rade zo dňa 09. 01. 2018, bol tento znalecký posudok zabezpečený na podnet žalobkyne v 2. rade pre účely čerpania úveru. Z toho potom vyplýva, že aj keď skončila platnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, žalobkyniam bolo ponúkané byť spätne odkúpiť, na čo však tieto nereflektovali, ale ani neuzavreli so žalovaným, ako vlastníkom bytu, nájomnú zmluvu. Navyše od kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 20. 01. 2017 odstúpili žalobkyne až listom zo dňa 21. 11. 2018 potom, ako žalovaný (ako žalobca) podal na súde voči nim žalobu o vypratanie bytu (konanie vo veci 20C/33/2018 sa začalo 15. 11. 2018).

19. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody žalobkyne nepreukázali, že kúpnu zmluvu zo dňa 20. 01. 2017 uzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, takže nemohli podľa § 49 Obč. zák od tejto zmluvy platne odstúpiť. V dôsledku toho odstúpením nedošlo podľa § 48 ods. 2 Obč. zák. k zrušeniu kúpnej zmluvy zo dňa 20. 01. 2017 a ani nenastali vecnoprávne účinky odstúpenia, t j. nedošlo k obnoveniu vlastníckeho práva žalobkyň k bytu č. XX s príslušenstvom Preto súd žalobu zamietol.

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

21. Podľa § 255 CSP

- (1) Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.
- (2) Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

23. Podľa § 262 ods. 1, 2 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. Žalovanému, ktorý mal v konaní plný úspech, súd priznal voči obidvom žalobkyniam nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku súd prvej inštancie osobitným 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.