

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 16C/4/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117202252
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2019:8117202252.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Michalom Drimákom, PhD. v právnej veci žalobkyne: L.. M. T.Ď., D.. X.XX.XXXX, N. O. XX, XXX XX O., právne zastúpená JUDr. Jozef Tomko, advokát so sídlom Floriánova 2, 080 01 Prešov, proti žalovanému: L.. F. S., D.. XX.X.XXXX, N. S. XX, XXX XX A., o vydanie potvrdenia správcu bytového domu takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

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

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručенou súdu 3.2.2017 sa žalobca voči žalovanému domáhal, aby v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku doručil Okresnému úradu katastrálnemu odboru Prešov písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 30.4.2016 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. Svoju žalobu odôvodnil tým, že 29.4.2016 uzavrel so žalovaným kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod vlastníctva vyššie uvedeného bytu. Návrh na vklad kúpnej zmluvy podal žalobca 2.5.2016 a žalovaný - predávajúci mal podľa dohody doručiť katastrálnemu odboru vyhlásenie o tom, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Správca bytového domu žalovanému - predávajúcemu vyhlásenie správcu vydala, avšak tento ho nedoručil na Okresný úrad Prešov katastrálny odbor, pričom podľa zmluvy o správe bytového domu je správca oprávnený vydať vyhlásenie správcu len vlastníkovi bytu. Nakoľko žalovaný - predávajúci neposkytoval potrebnú súčinnosť v katastrálnom konaní domáhal sa svojich práv žalobca touto žalobou.

2. K žalobe sa písomným podaním doručeným súdu 10.3.2017 vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že k podpisu kúpnej zmluvy medzi ním ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim malo dôjsť v Realitnej kancelárii FOK na Jarkovej ulici č. 59 dňa 29.4.2016. Konštatoval, že jeho byt sa mal predať za dohodnutú kúpnu cenu 57.000 Eur, pričom z tejto kúpnej ceny mu mal žalobca ako kupujúci uhradiť pred podpisom kúpnej zmluvy 6.000 Eur, čiastku 13.110,01 Eur mal uhradiť v deň podpisu kúpnej zmluvy a 37.889,99 Eur malo byť uhradených najneskôr do 3 dní odo dňa právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu. Konštatoval, že 29.4.2016 v Realitnej kancelárii nebol žalobca iba jeho manželka L.. O. T., ktorá mu po osvedčení podpisu uhradila čiastku 13.110,01 Eur, to je časť kúpnej ceny, ktorú osobne vložil na účet v Sberbank za priamej účasti L.. T.. Uviedol, že sumu 6.000 Eur, ktorú mu mal žalobca uhradiť pred podpisom kúpnej zmluvy, t. j. ako časť kúpnej ceny mu do dnešného dňa neuhradil. Nepoprel, že mu bolo zo strany správcu vydané vyhlásenie o tom, že na jeho byte nie sú žiadne nedoplatky, avšak kupujúcemu

- žalobcovi toto vyhlásenie nedoručil, pričom listom vyzval žalobcu na uhradenie časti kúpnej ceny t. j. 6.000 Eur, ktorú mu neuhradil. Poznamenal, že žalobca v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11C/218/2016 pôvodne žaloval správcu bytového domu - Spravbytkomfort a.s. o vydanie potvrdenia správcu bytového domu, avšak neskôr túto žalobu vzal späť a konanie sa zastavilo. Uviedol, že nechce nič iné, len aby mu žalobca zaplatil 6.000 Eur, ktoré mal uhradiť už pred podpisom kúpnej zmluvy čím dodrží platobné podmienky kúpnej zmluvy.

3. K vyjadreniu žalovaného sa písomným podaním doručeným súdu 11.4.2017 vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že tvrdenia žalovaného sú nepravdivé, pričom žalovaný písomnou zmluvou, na ktorej je overený jeho podpis potvrdil prevzatie v zmluve uvedenej kúpnej ceny a súčasne súhlasil s dohodnutým postupom doplatenia dohodnutej kúpnej ceny, pričom jeho terajšie vyjadrenia sú iba jeho snahou dosiahnuť lepšie podmienky predaja nehnuteľnosti oproti dohodnutým. Zotrval na podanej žalobe.

4. K tomuto vyjadreniu sa písomným podaním doručeným súdu 9.5.2017 vyjadril žalovaný, ktorý konštatoval, že na svojom predchádzajúcom vyjadrení trvá a na ďalšie špinavosti, bludy a nezmysly nebude reagovať.

5. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie oboznámením obsahu celého spisu konštatovaním, že na č. l. 1 a nasledujúcich sa nachádza samotná žaloba, na č. l. 4 sa nachádza fotokópia návrhu na vklad do katastra nehnuteľností z 2.5.2016, na č. l. 5 a nasledujúcich sa nachádza kúpna zmluva medzi predávajúcim L.. F. S. a kupujúcim L.. M. T., na č. l. 8 sa nachádza rozhodnutie Okresného úradu Prešov, katastrálneho odboru zo dňa 21.6.2016, ktorým bolo prerušené konanie na dobu 30 dní, na č. l. 10 sa nachádza e-mailová komunikácia medzi právnym zástupcom žalobcu a žalovaným, na č. l. 15 až 18 sa nachádza vyjadrenie žalovaného k žalobe, na č. l. 19 sa nachádza písomné podanie žalovaného vo vzťahu k žalobcovi z 24.5.2016 označené ako výzva na úhradu časti kúpnej ceny 6.000 Eur spolu s podacím lístkom, na č. l. 21 sa nachádza e-mailová komunikácia medzi právnym zástupcom žalobcu a žalovaným zo dňa 20.12.2016, na č. l. 22 sa nachádza e-mailová komunikácia medzi žalovaným a právnym zástupcom žalobcu zo dňa 5.1.2017, na č. l. 23 sa nachádza e-mailová komunikácia medzi žalovaným a právnym zástupcom žalobcu z dní 12.1.2017, resp. 23.1.2017, na č. l. 24 sa nachádza čestné prehlásenie o tom, že L.. F. S., teda žalovaný dostal od L.. T. ako úhradu časti dohodnutej kúpnej ceny sumu 13.110,01 Eur, toto čestné prehlásenie je z 29.4.2016, na č. l. 25 sa nachádza opätovne rozhodnutie Okresného úradu Prešov, katastrálneho odboru z 21.6.2016 o prerušení konania, na č. l. 26 sa nachádza rozhodnutie Okresného úradu Prešov katastrálneho odboru zo dňa 22.11.2016, ktorým bolo konanie prerušené do vyriešenia predbežnej otázky, t. j. ukončenia konania tunajšieho súdu 11C/218/2016, na č. l. 30 sa nachádza vyjadrenie právneho zástupcu žalobcu k vyjadreniu žalovaného, ktoré už bolo oboznamované, na č. l. 33 sa nachádza vyjadrenie žalovaného z 9.5.2017, ktorým sa vyjadril k vyjadreniu právneho zástupcu žalobcu zo dňa 11.4.2017, ako aj ďalším spisovým materiálom.

6. Súd prvej inštancie dňa 17.10.2017 vyhlásil pod č. k. 16 C 4/2017-40 rozsudok, ktorým uložil žalovanému, aby v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku doručil Okresnému úradu, katastrálnemu odboru Prešov, ku katastrálnemu konaniu S. XXXX/XXXX, písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 30.04.2016, na platbách spojených s užívaním bytu č. XX, na X. 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. Zároveň žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

7. Proti tomuto rozsudku včas podal odvolanie žalovaný. Uviedol, že sumu 6.000,- Eur ktorú mal žalovanému zaplatiť žalobca pred podpisom kúpnej zmluvy dňa 29.04.2016 t.j. časť kúpnej ceny do dnešného dňa neuhradil. Vyhlásenie správcu bytového domu teda vyhlásenie Spravbytkomfort a.s. Prešov Volgogradská 88 pre účel zápisu do katastra nehnuteľností z dôvodu prevodu vlastníctva bytu, že ako vlastník bytu nemá žalovaný nedoplatky na mesačných úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu a na tvorbe prevádzky údržby a opráv bolo vydané osobne žalovanému dňa 04.mája 2016. Vyhlásenie správcu bytového domu mal zabezpečiť do 25 dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy. V tomto termíne v lehote 25 dní t.j. 24.mája 2016 žalovaný poslal žalobcovi doporučený list adresovaný do vlastných rúk. Ide o výzvu na úhradu ktorú žalobca v nasledujúci deň obdržal. V liste vyzval žalobcu na úhradu časti kúpnej ceny t.j. 6.000,- Eur, ktorú mu neuhradil a mal ju uhradiť pred podpisom kúpnej zmluvy

zo dňa 29.04.2016. Poza chrbát žalovaného bez jeho vedomia sa žalobca išiel na Spravbytkomfort pokúšať získať vyhlásenie správcu bytového domu tvrdiac, že sa nemôže so žalovaným skontaktovať a nevie kde sa nachádza. Prítom po celý čas bol žalobca so žalovaným v telefonickom kontakte aj viackrát sa osobne stretli v júni 2016. O tom, aká situácia vznikla, žalovaný osobne informoval katastrálny odbor. Zároveň žalovaný poukázal na SMS právneho zástupcu žalobcu v ktorom mu navrhuje ak nemá záujem, aby sa kúpna zmluva naplnila, aby žalobcovi vrátil kúpnu cenu 6.000,- a 13.110,01 Eur teda dohromady 19.110,01 Eur. Žalovaný tvrdil, že žalobca chcel od neho peniaze ktoré mu doteraz nevyplatil teda aj sumu 6.000,- Eur. Keďže k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo 29.04.2016, t.j. pred rokom a siedmimi mesiacmi a za to časové obdobie došlo nie len v prešovskom regióne, ale na celom Slovensku k výraznému nárastu cien bytov. Žalovaný zároveň namietal aj petit žaloby, že samotné rozhodnutie je chybné keď ukladá žalovanému, aby v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku doručil Okresnému úradu katastrálnemu odboru Prešov ku katastrálnemu konania S. XXXX/XXXX písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 30. aprílu 2016 na platbách spojených s užívaním bytu. Takéto vyhlásenie správcu bytového domu o neexistencii nedoplatku k 30.04.2016 pre účel zápisu do katastra nehnuteľností z dôvodu prevodu vlastníctva bytu vydané nebolo. Neexistuje ani nemôže existovať. Peniaze teda pasíva z dedičstva konania osobne vložil žalovaný na účet v Sberbank 29.04.2016 to bol piatok a na účet Spravbytkomfort boli prevedené až v nasledujúci deň a to sa písal už mesiac máj. Vyhlásenie v zmysle § 5 ods. 2 zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre účely prevodu vlastníctva bytu č. XX poschodie X, ulica S. č. XX, číslo súpisné XXXX bolo Spravbytkomfortom a.s. Prešov, Volgogradská 88 vydané dňa 04.05.2016 a to ku dňa 31.05.2016 potom ako v pokladni Spravbytkomfortu v predstihu uhradil platby za byt za mesiac máj. Žalovaný preto namietal, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prvej inštancie neúplne zistil skutkový stav. Preto navrhol, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vrátil vec súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie.

8. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca. Uviedol, že tvrdenie žalovaného o tom, že súd prvej inštancie neúplne zistil skutkový stav je len tvrdením žalovaného. Neuvádza žiadny dôkaz o svojich tvrdeniach ani z príloh ktoré predkladá súdu nie je možné verifikovať to čo tvrdí. Prítom už súd prvej inštancie konštatoval, že žalovaný na svoje tvrdenia nemá žiadny dôkaz a preto súd nemohol pri hodnotení dôkazov postupovať inak ako len tak, že žalobe vyhovel. Žalovaný tvrdí, že nechce nič iné len, aby mu žalobca uhradil sumu 6.000,- Eur, ktorú mal uhradiť už pred podpisom kúpnej zmluvy. Z kúpnej zmluvy vyplýva, že túto sumu žalovaný prevzal pri podpise zmluvy čo potvrdil svojim podpisom pričom svoj podpis úradne overil. Preto žalobca navrhol potvrdiť rozsudok a priznať mu trovy odvolacieho konania.

9. K vyjadreniu žalobcu k odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalovaný. Uviedol, že proti rozsudku podal odvolanie v zákonnej lehote. Súdny poplatok za odvolanie zaplatil v deň keď mu uznesenie na zaplatenie súdneho poplatku poštou bolo doručené t.j. 21.04.2018. Za podaným odvolaním si stojí. Na zámerne mu podsúvané klamstvá a nezmysly prezentované žalobcom a jeho advokátom nebude reagovať.

10. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací uznesením č. k. 5 Co 107/2018-72 zo dňa 28.3.2019 zrušil vyššie uvedený rozsudok súdu prvej inštancie a vrátil vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil v podstate tým, že v priebehu celého konania súd prvej inštancie 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 uloženej povinnosti. Odvolací súd uložil súdu prvej inštancie zistiť, či existuje alebo neexistuje písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 30.04.2016 na platbách spojených s užívaním bytu aby bolo možné posúdiť či petit žaloby je alebo nie je vykonateľný.

11. Súd prvej inštancie doplnil dokazovanie oboznámením obsahu spisu od ostatného pojednávania, konštatujúc, že ostatné pojednávanie v predmetnej veci bolo 17.10.2017, na č. I. 37 a nasl. je zápisnica z tohto pojednávania, na č. I. 40 a nasl. je rozsudok tunajšieho súdu č. k. 16C/4/2017-40 zo dňa 17.10.2017, na č. I. 44 a nasl. je odvolanie žalovaného proti tomuto rozsudku, na č. I. 50 je výzva smerujúca od žalovaného smerom k žalobcovi na úhradu 6.000 eur ako časti kúpnej ceny spolu s doručenkami, na č. I. 64 a nasl. je vyjadrenie žalobcu k vyjadreniu žalovaného, na č. I. 68 je vyjadrenie

žalovaného k vyjadreniu žalobcu, na č. I. 72 a nasl. je uznesenie KS PO č. k. 5Co/107/2018-72 zo dňa 28.3.2019, ktorým bol zrušený rozsudok a vec vrátená súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, na č. I. 79 sa nachádza potvrdenie správy spoločnosti Spravbytkomfort a.s. člen ČEZ ESCO, súd oboznámil krátkou cestou predložený originál vyhlásenia spoločnosti Spravbytkomfort a.s., ktorý predložil žalovaný a datovaný 4.5.2016 (s týmto vyhlásením sa oboznámil aj právny zástupca žalobcu, resp. doňho nahliadol), ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

12. Dňa 29.4.2016 bola medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim uzatvorená kúpna zmluva, ktorej predmetom je prevod vlastníctva bytu č. XX, na X. poschodí, bytového domu so súp. č. XXXX, postaveného na parcele G. 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 2.5.2016, pričom rozhodnutím Okresného úradu Prešov katastrálneho odboru zo dňa 21.6.2016 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 e-mailu žalobcu prostredníctvom jeho právneho zástupcu vo vzťahu k žalovanému zo 7.9.2016 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 24.5.2016 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 e-mailovej komunikácie z dní 12.1.2017 a 23.1.2017 vyplýva, že žalovaný namietal, že mu bolo vyplatených len 13.110,01 Eur bez žalobcom tvrdých 6.000 Eur pred podpisom zmluvy, pričom konštatoval, že po uhradení 6.000 Eur odovzdá písomné vyhlásenie správcu bytového domu na katastrálny odbor.

19. Na pojednávaní konanom 17.10.2017 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že trvá na podanej žalobe tak ako bola doručená súdu 3.2.2017. Navrhol, aby súd uložil žalovanému povinnosť vydať potvrdenie správcu bytového domu. Podľa kúpnej zmluvy, ktorá bola podpísaná stranami sporu, toto potvrdenie mal žalovaný doručiť katastru v primeranej lehote, pričom tak doposiaľ neučinil. Tvrdenia žalovaného nemajú oporu v žiadnom dôkaze, pričom právny zástupca žalobcu ešte konštatoval, že všetky finančné transakcie prebehli v zmysle uzavretej zmluvy. Poukázal na kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi stranami sporu dňa 29.4.2016, konkrétne na článok VII, bod 1 označený ako platobné podmienky v tejto zmluve, kde je uvedené, že predávajúci a kupujúci sa dohodli, že kupujúci uhradí dohodnutú kúpnu cenu takto pri prvej odrážke uvedené 6.000 Eur uhradil pred podpisom tejto zmluvy predávajúci podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje úhradu 6.000 Eur, pričom tvrdenia žalovaného označil za účelové v snahe vyhnúť sa svojej povinnosti vydať potvrdenie správcu ako aj privodiť si vyšší majetkový prospech, pričom konštatoval, že snáď si žalovaný uvedomuje zmeny cien bytov, čo môže zdôvodňovať jeho postoj. Žiadal žalobe v celom rozsahu vyhovieť, tak ako bola doručená

súdu a v prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania. Uviedol, že návrhy na doplnenie dokazovania nemá

20. Na tom istom pojednávaní konanom 17.10.2017 žalovaný uviedol, že žalobca nepozná mieru zisku. Pred rokmi mohol získať potvrdenie od správcu bytového domu ktokoľvek, aktuálne ho správca vydáva len vlastníkovi, dedičské konanie po jeho matke bolo ukončené 25.4.2016, pričom v tento deň navštívil realitnú kanceláriu žalobcu, mal záujem prediť 3-izbový byt na sídlisku III, kúpna cena by mala byť uhradená vo výške 57.000 Eur, z ktorej mal zaplatiť svoju pohľadávku. Zmluvu podpísal v realitnej kancelárii, avšak žalobca pri podpise zmluvy nebol, pri podpise bola jeho manželka L.. T.. Po podpise kúpnej zmluvy a osvedčení podpisov mu pani L.. T. uhradila 13.110,01 Eur, ktoré poukázal do Sberbank za prítomnosti L.. T., na čom trval. Kúpna cena mala byť vyplatená tak, že 6.000 Eur pred podpisom zmluvy, následne 13.110,01 Eur a zvyšok po právoplatnosti rozhodnutia o vklade do katastra, 6.000 Eur mu vyplatených pred podpisom zmluvy nebolo, len spomenutých 13.110,01 Eur o čom mu pani L.. T. vydala čestné prehlásenie, že táto suma mu bola vyplatená ako časť kúpnej ceny. Všetky podklady k realizácii transakcie zabezpečoval sám, pričom L.. T. pripravil kúpnu zmluvu a urobil návrh na vklad do katastra za čo si vyžiadal servisný poplatok 1.000 Eur. Zopakoval, že 6.000 Eur pred podpisom zmluvy mu uhradených nebolo a neudialo sa tak ani do dnes. Pri podpise kúpnej zmluvy bolo vyplatených 13.110,01 Eur čo je o niečo cez 20% kúpnej ceny. Žalovaný si chcel zabezpečiť 1-izbový byt, avšak byt, ktorý mala v ponuke realitná kancelária, jeho cena stúpla zo dňa na deň z 39.000 Eur na 46.000 Eur. Dňa 10.6.2016 som sa zastavil na katastri, pričom následne kataster vydal rozhodnutie 21.6.2016, ktorým bolo konanie prerušené. Následne pán L.. T. sa snažil získať potvrdenie správcu samostatne od Spravbytkomfortu ako od správcu. Neskôr žaloval žalobca Spravbytkomfort, avšak došlo k späťvzatiu tejto žaloby, pričom následne bol žalovaný v tomto konaní. Dňa 22.11.2016 bolo opätovne katastrálnym odborom rozhodnuté o prerušení konania a to do vyriešenia predbežnej otázky v pôvodnom konaní vedenom na tunajšom súde 11C/218/2016, kde žalobcom je L.. T. a žalovaným Spravbytkomfort. Následne prebehla komunikácia a právnym zástupcom žalobcu, kde od neho žiadali pri odstúpení od zmluvy nie len vyplatených 13.110,01 Eur ale aj 6.000 Eur, ktoré mu vyplatené neboli. Vzhľadom na uvedenú situáciu navrhol, aby mi žalobca vyplatil 6.000 Eur a vyhlásenie správcu bytového domu odovzdá, pričom uviedol, že je potrebné zohľadniť aj uplynutie času, keďže došlo k nárastu cien bytov. Žalovaný ešte doplnil, že všeobecne sa pri realitnej činnosti považuje provízia vo výške 2.000 Eur - 3.000 Eur za dostatočnú, 4.000 Eur je už „zbojstvo“, avšak k miere dosiahnutia zisku realitným maklérom uviedol, že žalobcovi nepostačuje ani ak by zarobil 10.000 Eur - 15.000 Eur na byte, pričom došlo k nárastu cien bytov, nakoľko chce zarobiť 20.000 Eur - 25.000 Eur na jednom byte. Záverom konštatoval, že je ochotný odovzdať potvrdenie správcu bytového domu na katastrálny odbor Okresného úradu Prešov za predpokladu, že mu žalobca vyplatí 6.000 Eur pri zohľadnení nárastu cien bytov. Konštatoval, že návrhy na doplnenie dokazovania nemá.

21. Na č. I. 79 spisu sa nachádza potvrdenie správy spoločnosti Spravbytkomfort a.s. člen ČEZ ESCO, v ktorom je uvedené, že dňa 4.5.2016 bolo vydané potvrdenie žalovanému v zmysle zákona 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.

22. 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. X. 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 4.5.2016.

23. Procesným uznesením na pojednávaní konanom 24.10.2019 za prítomnosti oboch strán sporu súd na návrh právneho zástupcu žalobcu pripustil zmenu žaloby v tom zmysle, že upravený petít žaloby znie: "Súd ukladá žalovanému, aby v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku doručil Okresnému úradu, katastrálnemu odboru Prešov, ku katastrálnemu konaniu S. XXXX/XXXX písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatku k 31.5.2016 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."

24. Na pojednávaní konanom 24.10.2019 v neprítomnosti žalobcu, právny zástupca žalobcu uviedol, že žaloba je oprávnená a konštatoval, že písomnosť - potvrdenie o neexistencii nedoplatkov na byte existuje, resp. mala byť vydaná správcom bytového domu žalovanému, pričom vzhľadom na to, že žalovaný nedoručil toto potvrdenie ani katastru, ani žalobcovi nie je možné vykonať zápis vlastníckeho práva. V priebehu pojednávania právny zástupca žalobcu žiadal o možnosť kontaktovať žalobcu ohľadom uzavretia dohody navrhovanej na tomto pojednávaní žalovaným (t. j. aby žalobca vyplatil žalovanému 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). Navrhol žalobe vyhovieť v zmysle pripustenej zmeny procesným uznesením a v prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania. Zároveň konštatoval, že nemá návrhy na doplnenie dokazovania.

25. Na tom istom pojednávaní žalovaný uviedol, že je ťažko sa vyjadrovať k bludom, nakoľko všetko uviedol už na skoršom pojednávaní, resp. to uviedol aj v odvolaní po prvotnom rozsudku súdu prvej inštancie. Uviedol, že žalobca a jeho právny zástupca klamú a zavádzajú, pričom boli vo všeobecnosti podané trestné oznámenia. Uviedol, že správca dostal peniaze na účet až v mesiaci máj, preto nemohlo byť vydané vyhlásenie správcu o neexistencii nedoplatkov. Dôvodil, 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. 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. Uviedol, že pokiaľ bude ako pôvodne vyhlásený rozsudok, určite sa voči nemu odvolá, nakoľko je podľa jeho názoru nevykonateľný. Je stále ochotný dohodnúť sa so žalujúcou stranou. Uviedol, že doplní fotokópiu vyhlásenia, ktorého originálom disponuje (predložil ju k nahliadnutiu súdu i protistrane), do spisu a uviedol, že nemá návrhy na doplnenie dokazovania.

26. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie právne uzatvára:

27. Podľa § 137 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.

28. Podľa § 125 ods. 1 OZ osobitný zákon upravuje vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom.

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

30. Podľa § 132 ods. 2 OZ ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

31. Podľa § 133 ods. 2 OZ ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

32. Podľa § 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 vlastní 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.

33. Podľa § 588 OZ z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

34. Z vyššie zisteného skutkového stavu ako aj z citovaných právnych ustanovení súd prvej inštancie konštatuje, že je nesporné, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k podpisu kúpnej zmluvy týkajúcej sa vyššie popísaného bytu dňa 29.4.2016. Otázkou podpisu kúpnej zmluvy mal teda súd prvej inštancie bezo sporu 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..

35. Súd prvej inštancie má 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

1. 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.

2. Súd prvej inštancie 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 poukazuje na tieto skutočnosti.

3. Po prvé, z podania správy správcu bytového domu spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov (na č. I. 79 spisu), ktorého existenciu/neexistenciu uložil odvolací súd súdu prvej inštancie zistiť, vyplýva, že dňa 4.5.2016 bolo žalovanému vydané potvrdenie v zmysle zákona 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 4.5.2016, avšak ku dňu 31.5.2016. Uvedené svedčí tvrdeniu žalovaného, že až začiatkom mája zaplatil poplatky za byt správcovi, preto mu bolo vydané potvrdenie ku dňu 31.5.2016 a nemohlo byť vydané k 30.4.2016. 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 za výsostne účelový s cieľom prispôsobiť si vyhovujúco procesnú situáciu.

4. Po druhé je nutné uviesť, že právny zástupca žalobcu vo vzťahu k potenciálnej dohode so žalovaným po prerušení pojednávania dňa 24.10.2019 opustil pojednávaciu 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, 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.

5. Napokon po tretie súd prvej inštancie akcentuje 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.

6. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

7. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého strane, ktorá mala vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie

práva proti strane, ktorá vo veci úspech nemala. 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.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.