

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: VK-3C/62/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6221201887
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zoltán Orlai
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2024:6221201887.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudcom JUDr. Zoltánom Orlaiom v spore žalobcov 1/ Y. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom mesto Z. C., t. č. bytom M. XXX/X, XXX XX Z. C.Í. a 2/ Z. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom mesto Z. C., t. č. bytom M. XXX/X, XXX XX Z. C., zastúpených Centrom právnej pomoci, so sídlom Námestie slobody 12, 810 05 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, kancelária Banská Bystrica, Skuteckého 30, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanej J. E., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XXX/X, XXX XX Z. C., t. č. bytom L. XXXX/XX, B. G. G., Č. P., o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že žalobca X/ Y. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 dvojizbového bytu č. X, nachádzajúceho sa na O. bytového domu súp. č. XXX, vchod č. X, postaveného na parcele č. XXXX vo Z. C. na ulici M. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo Z. C. na ulici M. o veľkosti XX/XXXX-ín, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. a obec Z. C. vedeného Okresným úradom Z. C., katastrálny odbor, a tiež spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, vedeného Okresným úradom Z. C., katastrálny odbor pre k. ú. a obec Z. C. ako pozemok, parcela registra „R.“, č. XXXX o výmere XXX m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti podielu XX/XXX-ín.

II. Súd žalobu žalobkyne 2/ zamietá.

III. Žalobcovi 1/ sa proti žalovanej nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

IV. Žalovanej sa proti žalobkyňi 2/ nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Veľký Krtíš dňa 29.10.2021 prostredníctvom svojho právneho zástupcu sa pôvodne žalobca 1/ domáhal proti žalovanej určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti dvojizbového bytu č. X, nachádzajúceho sa na O. bytového domu súp. č. XXX, vchod č. X, postaveného na parcele č. XXXX vo Z. C. na ulici M. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo Z. C. na ulici M. o veľkosti XX/XXXX-ín, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. a obec Z. C. vedeného Okresným úradom Z. C., katastrálny odbor, a tiež spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, vedeného Okresným úradom Z. C., katastrálny odbor pre k. ú. a obec Z. C. ako pozemok, parcela registra „R.“, č. XXXX o výmere XXX m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti podielu XX/XXX-ín.

2. Žalobu odôvodnil tým, že v roku XXXX sa spolu so svojou manželkou rozhodol kúpiť do svojho vlastníctva nehnuteľnosť, ktorú by spoločne s rodinou využívali ako obydlie. V tom čase žili v meste K.. Z tohto dôvodu žalobca reagoval na ponuku predaja bytu vo Z. C., vo vlastníctve žalovanej, na

ktorú ho upozornil bratranec p. M. O.. Žalobca dňa XX.XX.XXXX uzavrel so žalovanou Zmluvu o nájme bytu a budúcom prevode vlastníckych práv. Predmetom nájmu podľa čl. I. zmluvy je „dvojizbový byt T. kategórie“, bez TUV a bez ústredného kúrenia nachádzajúci sa v katastrálnom území XXX XXX Z. C., zapísaný na LV č. XXXX, na parcele č. XXXX, zastavené plochy, evidovanej pod stavbou na LV č. XXXX, o výmere XXX m², súpisné číslo XXX, registrovanej na katastrálnej mape Parcely registra „R.“. Z opisu bytu je zrejmé, že sa jedná o 2 - izbový byt, byt č. X, nachádzajúci sa na O. bytového domu súp. č. XXX, vchod č. X, postavenom na parc. č. XXXX, vedený na LV č. XXXX, k. ú. Z. C. spolu s príslušenstvom. Žalovaná a žalobca sa v čl. I. zmluvy ďalej dohodli, že žalovaná žalobcovi prenajme svoj byt do nájmu na dobu určitú. Žalovaná a žalobca sa dohodli, že po uplynutí dohodnutých podmienok prejdú vlastnícke práva zo žalovanej na žalobcu a to nasledovne: „Vlastník predáva byt za dohodnutú sumu 4.979,08,- Eur nájomníkovi nasledovne“: Nájomník uhradí žalovanej sumu 2.987,45,- Eur vopred v hotovosti, na začiatku plynutia nájomnej zmluvy. Rozdiel v celkovej výške 1.991,63,- Eur mu bude splácať v mesačných splátkach od začiatku nájomného vzťahu po 100,- Eur mesačne. Po uhradení poslednej splátky, a to najneskôr X. M. XXXX, dôjde k prevodu vlastníckych práv.“ V čl. II. zmluvy sa žalovaná a žalobca dohodli na konkretizácii platieb súvisiacich s bytom a to tak, že za prenájom bytu sa v čase splácania budúci vlastník „zatiaľ len nájomník“ nebude platiť nájomné. Bude si mesačne uhrádzať za Výkon správy celkovo 41,10,- Eur, režijné náklady na energie a dohodnutú splátku za evidované dlžoby u správcu bytu vo výške 100,- Eur mesačne. Celkovo mesačne zaplatí 141,10,- Eur. Úhrady bude vykonávať u správcu bytu, kde z dohodnutej čiastky 141,10,- Eur pôjde za poplatky s výkonom správy a 100,-Eur pôjde na dlžobu za byt. Začiatok nájmu podľa čl. III Zmluvy je od XX.XX.XXXX na dobu určitú do XX.XX.XXXX. Z uvedeného je zrejmé, že zmluvou bolo dohodnuté splatenie 2. časti kúpnej ceny formou uhrádzania splátok za dlh žalovanej súvisiaci s jej predchádzajúcim vlastníctvom. Žalobca svoje povinnosti splnil podľa vyššie dohodnutých podmienok. V zmysle podmienok zmluvy, žalobca zložil pri jej podpise prvú časť dohodnutej kúpnej ceny v sume 2.987,45,- Eur. Zmluva bola podpisovaná dňa XX.XX.XXXX, pričom v zmysle zmluvy nájomný vzťah začal plynúť dňa XX.XX.XXXX. Z uvedeného je možné usudzovať, že by žalovaná, bez uhradenia prvej splátky k nájmu nepristúpila. Pri odovzdaní prvej splátky bol prítomný p. M. O.. Splatenie 1 časti kúpnej ceny žalovaná verbálne potvrdila aj p. Q. K., ktorý v tom období zastupoval Správu bytových a nebytových priestorov, C. X, XXX XX Z. C.. Žalobca si voči žalovanej splnil aj povinnosť splatiť 2. časť kúpnej ceny vyplývajúcu z čl. I. zmluvy, nakoľko žalobca vyrovnal predchádzajúce záväzky žalovanej evidované u správcu bytu tak, ako bolo dohodnuté v čl. II zmluvy. Splnenie tejto povinnosti vyplýva z potvrdenia Správy bytových alebo nebytových priestorov, v zastúpení Q. K. zo dňa XX.XX.XXXX o tom, že na predmetnej nehnuteľnosti už neviaznu žiadne pohľadávky, pretože žalobca uhradil dohodnutú sumu 1.991,63,- Eur, t. j. záväzky žalovanej, ktoré splácal v mene žalovanej a tým zároveň dohodnutú druhú splátku vyplývajúcu zo zmluvy. K splneniu dohodnutých podmienok v zmluve však nedošlo zo strany žalovanej. Žalovaná tento prevod nerealizovala údajne z dôvodu existencie exekučných záložných práv viaznucich k bytu, ku ktorému si žalobca uplatňuje svoje vlastnícke právo. Žalobca ďalej poukázal na Vyúčtovanie za rok 2020, vyhotovené Centrom komunitných služieb, Veľký Krtíš z ktorého vyplýva, že žalobca, aj po tom ako došlo k porušeniu zmluvy zo strany žalovanej, vyrovnával záväzky súvisiace so správou bytu, v mene žalovanej, napriek tomu, že stav vlastníctva nehnuteľnosti nie je formálne zosúladený so skutočným stavom. Žalobca však udržiava nehnuteľnosť a nakladá s ňou ako s vlastnou. Listom zo dňa 20.05.2021 označenom ako Výzva na uvoľnenie a vypratanie nehnuteľnosti a úhrada dlhu žalovaná, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, vyzvala žalobcu, aby do 30 dní uvoľnil a vypratol nehnuteľnosť, nakoľko podľa jej tvrdení žalobca neplnil povinnosti vyplývajúce zo zmluvy. Taktiež žalovaná žiadala úhradu dlžného nájomného. Na základe tejto výzvy žalobca, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, odoslal žalovanej vyjadrenie k výzve, ktorou zároveň vyzval žalovanú, aby v lehote 10 dní písomne na adresu Centra navrhla riešenie situácie s výsledkom prevodu vlastníckeho práva k bytu. Na túto výzvu žalovaná nereagovala. Za účelom dosiahnutia dohody žalobca, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, opäť kontaktoval žalovanú na jej korešpondenčnú adresu v Č., a to Výzvou na prevod vlastníckeho práva - pokus o zmier zo dňa 09.08.2021. Žalovaná si výzvu prevzala dňa 23.08.2021. Ani na túto výzvu žalovaná nereagovala, preto má žalobca za to, že so žalovanou nie je možné dosiahnuť dohodu. Tým, že žalovaná sa žalobcu snaží vypratať z bytu, pričom on sa považuje za vlastníka bytu, žalobca odôvodňuje svoj naliehavý právny záujem na určení jeho vlastníckeho práva k bytu. Naliehavý právny záujem je daný predovšetkým tým, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu. Právne postavenie žalobcu je v tomto prípade zrejme ohrozené. Podľa rozhodovacej praxe súdov je naliehavý právny záujem daný vtedy, ak zapísaný stav v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnému právnemu stavu, t. j. vtedy, ak ide o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti. Rozhodnutie súdu je v tomto prípade potrebné na zosúladenie skutočného právneho stavu so zapísaným právnym stavom.

3. Žalobca ku žalobe predložil Zmluvu o nájme bytu zo dňa XX.XX.XXXX, List vlastníctva č. XXXX, k. ú. Z. C., LV č. XXXX, k. ú. Z. C., Potvrdenie Správy bytových, alebo nebytových priestorov zo dňa 22.11.2011, návrh Kúpnej zmluvy a zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa XX.XX.XXXX, Vyúčtovanie nákladov za rok 2020, Výzvu na uvoľnenie a vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 20.5.2021, Vyjadrenie k výzve na uvoľnenie a vypratanie nehnuteľnosti a úhrada dlhu zo dňa 20.05.2021 a výzva na prevod vlastníckeho práva, Výzvu na prevod vlastníckeho práva - pokus o zmier zo dňa 09.08.2021, Sobášny list, Súhlas manželky žalobcu Z. C. s právnym úkonom.

4. Súd žalobu s prílohami doručil žalovanej do vlastných rúk dňa 13.12.2021. Žalovaná sa v stanovnej lehote k podanej žalobe nevyjadrila.

5. Na pojednávaní konanom dňa 16.05.2023 zástupkyňa žalobcu predložila mailovú komunikáciu zástupcu žalovaných so žalovanou (č.l. 65 a 67 spisu).

6. Uznesením č. k. VK-3C/62/2021-157 zo dňa 20.11.2023 súd pripustil, aby do konania na strane žalobcu ako žalobca 2/ pristúpila Z. C.Á., nar. XX. XX. XXXX, bytom M. XXX/X, XXX XX Z. C..

7. Súd vec prejednal a rozhodol na pojednávaní konanom dňa 08.02.2023 v neprítomnosti žalovanej v zmysle § 180 CSP. Žalovaná mala vykázané doručenie predvolania na termín pojednávania dňa 01.12.2023, pričom táto neúčast' na pojednávaní neospravedlnila ani nepožiadala o odročenie pojednávania z dôležitých dôvodov.

8. Žalobcovia 1/ a 2/ na pojednávaní zotrvali na podanej žalobe. Žalobca 1/ uviedol, že žalovaná po poslednom pojednávaní nebola vo Z.L. C. a o sporný byt sa vôbec nezaujímal. On uhradil dlh, ktorý mala žalovaná u súdnej exekútorke B.. E. vo Z. C., tento dlh uhradil asi vo výške 90,- Eur (raz zaplatil 40,- Eur a potom raz 50,- Eur). Táto exekúcia ani nie je už vedená na liste vlastníctva. Pokiaľ sa týka súdneho exekútora B.. M., tam zaplatili raz asi 50,- Eur a potom druhýkrát asi 80,- Eur.

9. Zástupca žalovaných na pojednávaní uviedol, že aj po poslednom pojednávaní, ktoré bolo vedené v minulom roku na Okresnom súde Veľký Krtíš, toho času Lučenec, tak so žalovanou komunikovali cez mail, ten mail je funkčný, ona na tento mail v podstate žiadnym spôsobom nereagovala, čiže so žalovanou sa nešlo nejakým spôsobom dohodnúť. Je možné, že v tých pokladničných dokladoch, ktoré súdu predložili, že žalobcovi nemuselo byť vydané potvrdenie za každú jeho platbu, resp. s ním nedisponuje, mohlo dôjsť k jeho strate. Podstatné je to konečné potvrdenie od správcu M.. Q. K., ktorý bol zástupcom Správy bytových a nebytových priestorov, čiže naozaj tá suma bola uhradená vo výške 1.991, 63 Eur.

10. Súd vo veci vykonal dokazovanie žalobou, vyjadreniami sporových strán, listinnými dôkazmi, ktoré ku žalobe predložili žalobcovia, tiež mailovou komunikáciou zástupcu žalovaných so žalovanou (č. l. 65 a 67 spisu), príjmovými pokladničnými dokladmi na č. l. 79 - 123 spisu, sumarizáciou platieb na č. l. 133 spisu, Vyúčtovaním nákladov za rok 2016, 2017, 2020 vypracovaným K. R., Q..A.. ako dodávateľom položky vodné a stočné elektrickej energie spoločných priestorov Centrum komunitných služieb VK, správa bytových a nebytových priestorov M.. Q.. K. Z. C. v byte č. X, nachádzajúceho sa na M. F. Č.. X, Z. C., Upomienkou o nedoplatku na miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady zo dňa 10.10.2012, Rozhodnutím č. XXX o vyrubení poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady za rok 2013, Rozhodnutím č. XXXX o vyrubení poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady za rok 2014, Pokladničným dokladom č. XX/XXXX, č. XXX/XXXX od súdnej exekútorke B.. T. E., Exekútorský úrad Z. C., Príjmovým pokladničným dokladom č. XXXX/XX zo dňa 20.07.2016, Príjmovým pokladničným dokladom č. XXXXX/XX zo dňa 25.10.2012, Upomienkou zo dňa 10.10.2012 o nedoplatku na dani z nehnuteľnosti za rok 2012, Výzvou na zaplatenie nedoplatku na dani z nehnuteľnosti zo dňa 26.11.2023, Príjmovým pokladničným dokladom č. XXXX/XX, príjmovým pokladničným dokladom č. XXXX/XX zo dňa 20.07.2016, Výzvou na zaplatenie nedoplatku zo dňa 27.11.2013 za komunálny odpad, Príjmovými pokladničnými dokladmi č. l. 131 spisu, Príkazom na odstávku prívodu vody do bytu zo dňa 10.10.2014.

11. Súd vo veci nevykonal dokazovanie výsluchom M. O. a Q. K. - Správa bytových a nebytových priestorov, v súčasnosti Centrum komunitných služieb Veľký Krtíš, nakoľko mal dostatočne zistený skutkový stav z predložených listinných dôkazov.

12. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav: Žalobca 1/ dňa XX.XX.XXXX uzavrel so žalovanou Zmluvu o nájme bytu a budúcom prevode vlastníckych práv. Predmetom nájmu podľa čl. I. zmluvy bol dvojizbový byt T.. kategórie, bez TÚV a bez ústredného kúrenia nachádzajúci sa v katastrálnom území XXX XXX Z. C., zapísaného na LV č. XXXX, na parcele č. XXXX, zastavané plochy, evidovanej pod stavbou na LV č. XXXX, o výmere XXX m², súpisné číslo XXX, registrovanej na katastrálnej mape Parcely registra „.“. Z opisu bytu je zrejmé, že sa jedná o 2 - izbový byt, byt č. X, nachádzajúci sa na O. bytového domu súp. č. XXX, vchod č. X, postavenom na parc. č. XXXX, vedený na LV č. XXXX, k. ú. Z. C. spolu s príslušenstvom. Žalovaná a žalobca sa v čl. I. zmluvy ďalej dohodli, že žalovaná žalobcovi prenajme svoj byt do nájmu na dobu určitú. Žalovaná a žalobca sa dohodli, že po uplynutí dohodnutých podmienok prejdú vlastnícke práva zo žalovanej na žalobcu a to nasledovne: „Vlastník predáva byt za dohodnutú sumu 4.979,08,-Eur nájomníkovi nasledovne: Nájomník uhradí žalovanej sumu 2.987,45,- Eur vopred v hotovosti, na začiatku plynutia nájomnej zmluvy. Rozdiel v celkovej výške 1.991,63,- Eur mu bude splácať v mesačných splátkach od začiatku nájomného vzťahu po 100,- Eur mesačne. Po uhradení poslednej splátky, a to najneskôr 1. marca 2012, dôjde k prevodu vlastníckych práv.“ V čl. II. zmluvy sa žalovaná a žalobca dohodli na konkretizácii platieb súvisiacich s bytom a to tak, že za prenájom bytu sa v čase splácania budúci vlastník „zatiaľ len nájomník“ nebude platiť nájomné. Bude si mesačne uhrádzať za Výkon správy celkovo 41,10,- Eur, režijné náklady na energie a dohodnutú splátku za evidované dlžoby u správcu bytu vo výške 100,-Eur mesačne. Celkovo mesačne zaplatí 141,10,-Eur. Úhrady bude vykonávať u správcu bytu, kde z dohodnutej čiastky 141,10,-Eur pôjde za poplatky s výkonom správy a 100,-Eur pôjde na dlžobu za byt. Začiatok nájmu podľa čl. III Zmluvy je od XX.XX.XXXX na dobu určitú do XX.XX.XXXX. Z potvrdenia Správy bytových a nebytových priestorov, v zastúpení M.. Q. K., C. X, XXX XX Z. C. zo dňa 22.11.2011 vyplýva, že hore uvedená organizácia týmto potvrdzuje, že v zmysle „Zmluvy o nájme bytu a budúcom prevode vlastníckych práv zo dňa XX.XX.XXXX, uzavretej medzi účastníkmi, vlastníkom J. E., nar. XX.XX.XXXX a budúcim vlastníkom Y. C., nar. XX.XX.XXXX, boli naplnené všetky body tejto zmluvy a to hlavne článok I.. Správca týmto potvrdzuje, že na predmetnom byte podľa zmluvy neviaznu žiadne pohľadávky a pán Y. C., uhradil 1.991,63 Eur v predstihu ako ukladá zmluva, tým sa Y. C. môže stať nadobúdateľom vlastníckych práv k predmetnému bytu“. Po uplynutí doby nájmu a po splnení dohodnutých podmienky na prevod vlastníckeho práva k spornému bytu žalobca 1/ predložil žalovanej Kúpnu zmluvu a zmluvu o prevode vlastníctva k bytu zo dňa XX.XX.XXXX. Žalovaná napriek k tomu nepristúpila k prevodu vlastníckeho práva na žalobcu. Žalobca 1/ po uplynutí doby nájmu zostal v spornom byte bývať, pričom v ňom býva aj naďalej. Dňa XX.XX.XXXX uzavrel žalobca 1/ manželstvo so žalobkyňou 2/ Z. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, ktorá s ním býva v spoločnej domácnosti v spornom byte. Z predloženého vyúčtovania za rok 2020, vyhotoveného Centrom komunitných služieb, Veľký Krtíš vyplýva, že žalobca 1/ sporný byt užíval a celkový preplatok na byte bol v tomto období vo výške 95,87 Eur. Listom zo dňa 20.05.2021 označenom ako Výzva na uvoľnenie a vypratanie nehnuteľnosti a úhrada dlhu (ďalej len Výzva) žalovaná, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, vyzvala žalobcu, aby do 30 dní uvoľnil a vypratol nehnuteľnosť, nakoľko podľa jej tvrdení žalobca neplnil povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o nájme bytu a budúcom prevode vlastníckych práv zo dňa XX.XX.XXXX. Taktiež žalovaná žiadala úhradu dlžného nájomného. Z predloženej mailovej komunikácie zástupcu žalovaných so žalovanou (čl. 65 a 67 spisu) vyplýva, že žalovaná potvrdzuje, že jej žalobca 1/ zaplatil sumu 2.987,45 Eur. Popiera, že by žalobca 1/ zaplatil sumu 1.991,63 Eur. Potvrdenie vystavené správcom Q. K. považuje za podvrh.

13. Podľa § 137 ods. 1 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. 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.

14. Podľa § 149 CSP; Prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

15. Podľa § 150 ods. 1 CSP; strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

16. Podľa § 151 ods. 1 a 2 CSP; skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

17. Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka; účastníci sa môžu písomne zaviazať, že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

18. Podľa § 51 Občianskeho zákonníka; účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

19. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka; z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

20. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka; nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

21. Podľa § 704 ods. 4 Občianskeho zákonníka; ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

22. Súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z citovaných ustanovení zákona. Predmetnou žalobou sa žalobcovia proti žalovanej domáhajú určenia vlastníckeho práva k bytu. Súd je toho názoru, že žalobcovia majú vo veci naliehavý právny záujem na takomto určení v zmysle § 137 ods. 1 písm. c) CSP. Medzi stranami sporu existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty, nakoľko žalobcovia tvrdia, že splnili podmienky na nadobudnutie vlastníckeho práva k spornému bytu v zmysle Zmluvy o nájme bytu a budúcim prevode vlastníckych práv zo dňa XX.XX.XXXX, pričom žalovaná toto ich právo popiera a stále je vedená ako vlastníčka sporného bytu na liste vlastníctva. Určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právnych vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, súdne rozhodnutie môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností záznamom (uznesenie Krajského súdu Košice sp. zn. 6Co/78/2019 a uznesenie Krajského súdu Bratislava sp. zn. 6Co/270/2019).

23. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca 1/ dňa XX.XX.XXXX uzavrel so žalovanou Zmluvu o nájme bytu a budúcim prevode vlastníckych práv. Predmetom nájmu podľa čl. I. zmluvy bol 2 - izbový byt č. X, nachádzajúci sa na O. bytového domu súp. č. XXX, vchod č. X, postavenom na parc. č. XXXX, vedený na LV č. XXXX, pre k. ú. Z. C. spolu s príslušenstvom. Žalovaná a žalobca 1/ sa v čl. I. zmluvy ďalej dohodli, že žalovaná žalobcovi 1/ prenajme svoj byt do nájmu na dobu určitú do XX.XX.XXXX. Súčasťou nájomnej zmluvy bola aj Zmluva o budúcej kúpnej zmluve v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka. Predmetom budúceho prevodu vlastníckeho práva na žalobcu 1/ mal byť vyššie uvedený byt za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 4.979,08,- Eur, ktorá mala byť uhradená v dvoch splátkach, a to prvá vo výške 2.987,45,- Eur vopred v hotovosti, na začiatku plynutia nájomnej zmluvy. Druhú splátku vo výške 1.991,63,- Eur mal žalobca 1/ splácať v mesačných splátkach od začiatku nájomného vzťahu po 100,- Eur mesačne. Po uhradení poslednej splátky, a to najneskôr 1. marca 2012, malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k bytu na žalobcu 1/. V čl. II. zmluvy sa žalovaná a žalobca 1/ dohodli, že budúci vlastníka, zatiaľ len nájomník nájomné nebude platiť. Žalobca 1/ mal len za výkon správy uhrádzať sumu 41,10,- Eur, tiež mal uhrádzať režijné náklady na energie a dohodnutú splátku za evidované dlžoby žalovanej u správcu bytu vo výške 100,-Eur mesačne. Celkovo mal žalobca 1/ správcovi bytu zaplatiť mesačne sumu 141,10,- Eur. Súd je toho názoru, že predmetná zmluva v časti týkajúcej sa nájmu bytu nebola platným právnym úkon, keďže neobsahovala podstatné náležitosti a to dohodu o nájmomnom. Súd túto zmluvu podľa jej obsahu posúdil ako dohodu o užívaní bytu za úhradu režijných nákladov. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve súd považoval za platný právny úkon, keďže medzi zmluvnými stranami došlo k dohode o predmete kúpy a tiež k dohode o výške kúpnej ceny a spôsobe jej úhrady. Z potvrdenia Správy bytových a nebytových priestorov, v zastúpení M.. Q. K., C. X, XXX XX Z.Ý. C. zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že žalobca 1/ si povinnosti v zmysle vyššie uvedenej zmluvy splnil a sumu 1.991,63 Eur uhradil. Žalovaná v mailovej komunikácii so zástupcom žalobcov

potvrdila úhradu prvej splátky kúpnej ceny 2.987,45 Eur, pričom však rozporovala uhradenie sumy 1.991,63 Eur. Žalovanej však v predmetnej veci bola doručená žaloba aj s prílohami do vlastných rúk, pričom žalovaná sa k žalobe v stanovenej lehote nevyjadřila, neuviedla rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, nepredložila a neoznačila dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Žalovaná sa tiež nedostavila bez ospravedlnenia na termín pojednávania, napriek tomu, že mala toto predvolanie riadne doručené do vlastných. Žalovaná skutkové tvrdenia žalobcov účinným spôsobom nepoprela, súd ich preto potom považoval za nesporné v zmysle § 151 ods. 1 CSP. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca 1/ splnil všetky podmienky na nadobudnutie vlastníckeho práva v zmysle Zmluvy o nájme bytu a budúcom prevode vlastníckych práv zo dňa XX.XX.XXXX. Žalobca 1/ sporný byt užíval aj po zániku nájmu až doteraz, tiež vykonával všetky úhrady s tým spojené (na byte v roku 2020 neboli voči správcovi bytu žiadne nedoplatky), uhradil exekúcie žalovanej, ktorými bol byt zaťažený. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti, preto potom súd určil, že žalobca 1/ Y. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 dvojizbového bytu č. X, nachádzajúceho sa na O. bytového domu súp. č. XXX, vchod č. X, postaveného na parcele č. XXXX vo Z. C. na ulici M. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo Z. C. na ulici M. o veľkosti XX/XXXX- in, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. a obec Z. C. vedeného Okresným úradom Z. C., katastrálny odbor, a tiež spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, vedeného Okresným úradom Z. C., katastrálny odbor pre k. ú. a obec Z. C. ako pozemok, parcela registra „R.“, č. XXXX o výmere XXX m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti podielu XX/XXX-ín.

24. Súd žalobu žalobkyne 2/ zamietol z dôvodu nedostatku jej vecnej aktívnej legitimácie na podanie žaloby. V tomto smere súd poukazuje na to, že nájomná zmluva (podľa názoru súdu dohoda o užívaní bytu) bola uzatvorená len medzi žalobcom 1/ a žalovanou. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do XX.XX.XXXX. Po tomto dátume ďalšia nájomná zmluva medzi nimi už nebola uzavretá a žalobca 1/ užíval sporný byt bez právneho dôvodu, len titulom svojho domnelého vlastníckeho práva k bytu. Žalobca 1/ uzatvoril manželstvo so žalovanou až dňa XX.XX.XXXX, preto im nemohol v zmysle § 704 ods. 4 Občianskeho zákonníka vzniknúť spoločný nájom bytu manželov.

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

26. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP; o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

27. O náhrade trov konania strán sporu súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. Žalobca 1/ mal vo veci plný úspech, avšak tento v žalobe uviedol, aby súd žiadnej zo strán sporu právo na náhradu trov konania nepriznal, čo súd posúdil tak, že si žalobca neuplatňuje v prípade úspechu trovy konania, preto mu potom súd proti žalovanej nárok na náhradu trov konania nepriznal. Žalovaná mala plný úspech vo vzťahu k žalobe žalobkyne 2/, avšak z obsahu spisu vyplýva, že žalovanej v konaní nevznikli žiadne trovy, preto jej potom súd nárok na náhradu trov konania proti žalobkyňi 2/ nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia cestou Okresného súdu Lučenec, pracovisko Veľký Krtíš na Krajský súd Banská Bystrica a to písomne dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť 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), (363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. CSP).

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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

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.