

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 13Co/12/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8710209248
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 03. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Škrab
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2012:8710209248.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Škraba a členov JUDr. Petra Šama a JUDr. Romana Tótha, v právnej veci žalobkyne: C. M., nar. X.X.XXXX, bytom F., L. XX, zastúpenej advokátom Mgr. Štefanom Šalkovským, so sídlom Svit, Štúrova 101, za účasti vedľajšieho účastníka na strane žalobkyne: Ing. D. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom F., L. XX, proti žalovaným: 1/ Okresné stavebné bytové družstvo Poprad, so sídlom v Poprade, Moyzesova 3368/25, IČO: 36168815, zastúpenému Advokátskou kanceláriou Hudzík - Novýsedlák Partners, v.o.s., so sídlom v Poprade, Mnoheľova 2268/25, 2/ D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F., X. XXX/XX, 3/ U. E., nar. XX.X.XXXX, bytom F., X. XXX/XX, žalovaní v 2. a 3. rade zastúpení Advokátskou kanceláriou Beňo & partners, s.r.o., so sídlom v Poprade, Nám. sv. Egídia 95, o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 21.10.2011 pod č.k. 17C/167/2010 - 145, jednohlasne takto

rozhodol:

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

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Poprad vyššie označeným rozsudkom návrh na určenie neplatnosti Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu, uzavretej dňa 4.2.2010 medzi žalovaným v 1. rade a žalovanými v 2. a 3. rade, zamietol. Ďalej rozhodol, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Vychádzal zo zistenia, že návrhom na začatie konania žalobkyňa žiadala o určenie, že Zmluva o prevode vlastníckeho práva k družstevnému bytu č. X na X. poschodí bytového domu s.č. XXX, na ul. L. XX vo F., nachádzajúcom sa na pozemku parc. č. 406/323, k.ú. F., uzavretá dňa 4.2.2010, je neplatná. Návrh zdôvodnila tým, že predmetný byt užíva na základe Dohody o prevode členských práv a povinností z 9.10.1997. Dohoda zrušená nebola. Listom zo dňa 23.4.2009 jej nekompetentná a neoprávnená osoba Ing. U. Z., podpísaný ako riaditeľ OSBD Poprad, dal výpoveď z nájmu bytu z dôvodu riadneho neplatenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, pričom povinnosť riadne platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu riadne plnila, teda nemá žiadne nedoplatky. Dňa 25.6.2010 jej bolo doručené uznesenie v právnej veci prebiehajúcej na tom istom okresnom súde pod sp. zn. 13C/105/2010 v konaní o vypratanie predmetného bytu. Žalovaní v 2. a 3. rade mali vedomosť o podvodnom konaní fiktívnych zástupcov OSBD Poprad, a preto mala podozrenie, že sú činní s bytovou mafiou na bytovom družstve. Zároveň poukázala na nedostatok hmotnoprávnej legitimácie osôb M. M. a Ing. U. F. na konanie v mene OSBD Poprad. Žalovaní žiadali návrh ako nedôvodný zamietnuť.

Uzavrel, že najprv sa zaoberal naliehavým právnym záujmom žalobkyne na podanej určovacej žalobe. Na základe vykonaných dôkazov dospel k záveru, že naliehavý právny záujem na podanej žalobe z jej

strany nie je daný. V konaní sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu, uzavretej medzi žalovaným v 1. rade a žalovanými v 2. a 3. rade dňa 4.2.2010. Naliehavý právny záujem odvodzovala najmä z uzavretej Nájomnej zmluvy so žalovaným v 1. rade dňa 26.3.1998 dôvodiac, že výpoveď z nájmu bytu, daná jej žalovaným v 1. rade dňa 23.4.2009, je neplatná, a ďalej uzavretou Zmluvou o prevode vlastníckeho práva k bytu medzi ňou a žalovaným v 1. rade zo dňa 6.5.2003, keď doposiaľ Správou katastra Poprad nebol povolený vklad vlastníckeho práva k bytu na základe právneho úkonu. Dospel k záveru, že predmetná žaloba nie je spôsobilá zlepšiť právne postavenie žalobkyne. I v prípade úspechu v spore by sa nestala vlastníčkou predmetného bytu. Žalovaný v 1. rade by nemal žiadnu právnu povinnosť s ňou uzavrieť nájomnú zmluvu alebo zmluvu o prevode vlastníctva k bytu. Žaloba by nijako neodstránila jej neistotu v danom právnom vzťahu a naďalej by zotrvala spornosť. Ak by naliehavý právny záujem odvodzovala od nájomného vzťahu, treba uviesť, že súd v tomto konaní by ako predjudiciálnu otázku vzhľadom na prebiehajúce konanie pod sp. zn. 10C/46/2011 neriešil platnosť výpovede z nájmu bytu. Zdôraznil, že výpoveď z nájmu bytu žalobkyňa prevzala najneskôr dňa 4.5.2009, pričom žalobu o určenie neplatnosti výpovede podala až dňa 21.3.2011. Ak žalobkyňa naliehavý právny záujem odôvodňovala uzavretou Zmluvou zo dňa 6.5.2003 medzi ňou a žalovaným v 1. rade, ani týmto nie je daný naliehavý právny záujem na podanej žalobe. Je zrejmé, že pôvodne Správa katastra Poprad nepovolila vklad vlastníckeho práva k bytu v jej prospech. Rozhodnutie Správy katastra Poprad nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2005. Rozsudok Okresného súdu Poprad sp. zn. 15P/369/2005 zo dňa 16.12.2005, ktorým bol schválený právny úkon žalobkyne urobený jej otcom uzavretím zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu so žalovaným v 1. rade, nadobudol právoplatnosť 17.1.2006. Z ustanovenia § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie príslušnému orgánu - Správe katastra Poprad, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili. Analogicky podľa § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pokiaľ od zamietavého stanoviska príslušného orgánu, ktorý má rozhodovať o účinnosti zmluvy, v lehote troch rokov účastníci opätovne nepodali návrh na rozhodnutie - v tomto prípade návrh na vklad vlastníckeho práva, platí, že od zmluvy odstúpili. Z vykonaného dokazovania teda nebolo preukázané, žeby do 10.12.2008 žalobkyňa podala opätovný návrh na vklad vlastníckeho práva k bytu. V tomto smere neobstojí ani obrana vedľajšieho účastníka na jej strane, že z dôvodu situácie v rámci OSBD Poprad v rokoch 2005 - 2009 takýto návrh nebol podaný. Naopak, z jeho vyjadrenia vyplýva, že návrh bol podaný až v roku 2009, o čom však neboli predložené žiadne listinné dôkazy. Nemožno teda pripustiť, aby po uzavretí právneho úkonu, ku ktorému je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, boli zmluvné strany oprávnené kedykoľvek bez časového obmedzenia podávať návrh na rozhodnutie príslušnému orgánu. Týmto by došlo k vážnemu zásahu do právnej istoty zmluvných strán. Je zrejmé, že záväzkoprávne účinky prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nastanú uzavretím zmluvy, vecnoprávne účinky nastanú vkladom do katastra nehnuteľností. Takýto návrh nemožno podať v časovo neobmedzenej lehote, čo vyplýva z ustanovenia § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Teda ani z tohto dôvodu nemôže byť daný naliehavý právny záujem žalobkyne na podanej žalobe. Práve pre nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobkyne na podanej žalobe jej návrh okresný súd zamietol. Pri posudzovaní osôb konajúcich za žalovaného v 1. rade vychádzal zo zápisu v obchodnom registri.

O trovách konania rozhodol podľa § 151 ods. 3 O.s.p. tak, že o nich rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podala odvolanie žalobkyňa, ktorým žiadala zrušiť rozsudok a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. V odvolaní, okrem iného, predovšetkým nesúhlasila so záverom súdu prvého stupňa, že na jej strane nie je daný naliehavý právny záujem na podaní žaloby. Podľa jej názoru, okresný súd mal predovšetkým predjudiciálne skúmať výpoveď z nájmu bytu z pohľadu, či takýto úkon vykonala osoba, ktorá je oprávnená konať v mene žalovaného v 1. rade, či v čase výpovede bol Ing. U. Z. oprávnený takýto právny úkon v mene družstva vykonať. Obdobne sa mal súd vysporiadať s jej tvrdeniami o nezákonom postupe družstva pri nakladaní s bytom a následne pri odpredaji predmetného bytu žalovaným v 2. a 3. rade. Taktiež nesúhlasila s názorom okresného súdu, že v prípade úspechu v konaní by sa nestala vlastníčkou bytu. Vlastníčkou bytu bola v dôsledku obligačno-právnych účinkov Zmluvy o prevode vlastníctva zo dňa 6.5.2003, kedy boli účastníkmi urobené zhodné prejavy vôle smerujúce k vzniku zmluvy. Účinnosť zmluvy nastala súčasne so vznikom platnej zmluvy, pokiaľ zákon alebo zmluva neustanovuje inak. Rozhodnutie katastra nehnuteľností o povolení vkladu vlastníckeho práva nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 28.2.2006 pod sp. zn.

2Cdo/184/2005 - viazanosť účastníkov ich prejavmi vôle, smerujúcimi k prevodu vlastníckeho práva, sa vzťahuje aj na dedičov zomrelého účastníka). Okresný súd nesprávne aplikoval ustanovenie § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keď nepripustil, aby po uzavretí právneho úkonu, ku ktorému je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, boli zmluvné strany oprávnené kedykoľvek podať návrh na vklad. V súčasnom právnom stave nie je možné nájsť žiadny prípad, na ktorý by sa uvedené ustanovenie mohlo aplikovať. V súvislosti s obligačno-právnymi a vecno-právnymi účinkami zmluvy o prevode vlastníckeho či iného vecného práva do katastra nehnuteľností nemožno dané ustanovenie použiť. To znamená, že v tomto smere sa trojročná lehota na podanie návrhu od vzniku zmluvy neuplatní, t.j. že sa neuplatnia ani žiadne ďalšie právne následky uvedené v tomto ustanovení. V tejto súvislosti poukázala na judikát Najvyššieho súdu ČR zo dňa 10.2.2009 pod sp. zn. 29Cdo/2863/2008 a rozsudok Krajského súdu v Prešove zo dňa 20.12.2005 pod č.k. 6Cbs/5/2004. Teda žalobkyňa má naliehavý právny záujem na požadovanom určení i po tom, čo bol v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník bytu iný subjekt, pretože je stále vlastníčkou bytu na základe jedinej platnej zmluvy, a tým nemôže byť existencia jej naliehavého právneho záujmu vylúčená.

Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k odvolaniu zo dňa 16.1.2012 žiadal potvrdiť rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny. To isté žiadali aj žalovaní v 2. a 3. rade na odvolacom pojednávaní.

Na odvolacom pojednávaní dňa 27.3.2012 žalobkyňa žiadala pripustiť zmenu návrhu tak, že súd určuje, že je výlučnou vlastníčkou bytu č. X, na X.. poschodí, vo vchode 12 bytového domu súp. č. XXX, na ulici L. vo F., postaveného na pozemku parc. č. 406/323, zapísaného na LV č. XXXX, v k.ú. F., vedeného Katastrálnym úradom Prešov, Správa katastra Poprad, spolu s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a zastavanom a príslušenstvom pozemku o veľkosti 8073/245535. Keďže výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom pre konanie o zmenenom návrhu, odvolací súd podľa § 95 ods. 2 O.s.p. zmenu návrhu v požadovanom znení nepripustil.

Odvolací súd prejednal odvolanie žalobkyne podľa zásad uvedených v § 212 ods. 1, 2, 3 O.s.p. a dospel k záveru, že pokiaľ súd prvého stupňa jej návrh pre nedostatok naliehavého právneho záujmu zamietol, správne zistil skutkový stav a správne ho aj právne vyhodnotil. Preto v tejto súvislosti odvolací súd plne odkazuje na zdôvodnenie rozsudku okresným súdom (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku a k odvolacím dôvodom odvolací súd dopĺňa:

Predmetom konania je návrh žalobkyne na určenie, že Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu č. X, na X. poschodí bytového domu súp. č. XXX, na ulici L. XX vo F., na pozemku parc. č. 406/232, k.ú. F., zo dňa 4.2.2010 je v plnom rozsahu neplatná. Súd prvého stupňa návrh zamietol, pretože žalobkyňa na jeho podaní nepreukázala naliehavý právny záujem tak, ako to vyplýva z ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p.. Uzavrel, že i v prípade úspechu v spore by sa jej právne postavenie nezmenilo, pretože byt by pripadol do vlastníctva žalovaného v 1. rade.

Zo Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 4.2.2010 (č.l. 76) vyplýva, že touto zmluvou žalovaný v 1. rade ako prevádzajúci previedol na žalovaných v 2. a 3. rade ako členov družstva vyššie označený predmetný byt na ulici L. vo F.. Tejto zmluve predchádzala výpoveď z nájmu družstevného bytu zo strany žalovaného v 1. rade, daná žalobkyňi z dôvodu neplatenia nájomného, a to listom žalovaného v 1. rade zo dňa 23.4.2009 (č.l. 4). Na túto výpoveď žalobkyňa reagovala listom zo dňa 4.5.2009 (č.l. 5), v ktorom uviedla, že ona predmetný byt neužíva, pretože byt je jej osobným vlastníctvom, pričom ho nadobudla na základe Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 6.5.2003. Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 6.5.2003 (č.l. 40) nikdy zavkladovaná na príslušnom katastrálnom úrade nebola. Preto platí ustanovenie § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

Čo sa týka výpovede z nájmu bytu, danej žalovaným v 1. rade žalobkyni, žalobu o určenie neplatnosti výpovede žalobkyňa podala na súde až dňa 21.3.2011, t.j. po uplynutí zákonnej lehoty určenej v ustanovení § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. O jej žalobe o určenie neplatnosti výpovede doposiaľ rozhodnuté súdom nebolo, pričom konanie o jej žalobe sa vedie pod sp. zn. 10C/46/2011 na Okresnom súde Poprad.

Odvolací súd uzatvára, stotožňujúc sa so závermi prvostupňového súdu, že výpoveď žalobkyni bola daná z nájmu bytu, nie z vlastníckeho pomeru. Žalobkyňa doposiaľ nepreukázala, že je vlastníčkou bytu. Jej právne postavenie (podľa názoru odvolacieho súdu už ako „nenájomníčky“ družstevného bytu z dôvodu platnosti výpovede) by sa ničím nezmenilo, ak by aj jej návrhu v tomto konaní bolo vyhovené. Ani Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 6.5.2003, uzavretá medzi žalovaným v 1. rade ako prevádzajúcim a ňou ako členkou družstva, keďže nebola v zákonnej lehote zavkladovaná príslušným katastrom nehnuteľností, nezakladá jej vlastnícke právo k predmetnému bytu. Preto správne rozhodol súd prvého stupňa, ak z dôvodu nepreukázania naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe návrh žalobkyne v celom rozsahu zamietol.

Z uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny (§ 219 ods. 1 O.s.p.).

Vzhľadom na výrok rozsudku súdu prvého stupňa o trovách konania, o trovách odvolacieho konania rozhodne okresný súd po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.