

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Co/244/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7107218022
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 06. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Soga
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2013:7107218022.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Miroslava Sogu a sudcov JUDr. Viery Bodnárovej a JUDr. Ota Jurča v právnej veci žalobcov: 1/ Š. O., X/ L. U., P. N. G., O. XX, obidvaja zastúpení JUDr. Janou Závodskou, advokátkou, Advokátska kancelária Košice, Alžbetina 3, proti žalovanému Mestu Košice, Tr. SNP 48/A, Košice, o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k bytu, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Košice I zo dňa 17.4.2012 č.k. 12C 2/2012 - 190 takto

rozhodol:

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

Náhradu trov odvolacieho konania účastníkom nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa domáhali rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť uzatvoriť so žalobcami s každým v podiele 1 zmluvu k 5-izbovému bytu s príslušenstvom pozostávajúceho z kuchyne, 2 kúpeľní, 3 chodieb, špajze, komory, pôjdu, schodišťového priestoru a balkóna nachádzajúceho sa na I. poschodí budovy súp. č. 689 postavenej na parcele 585/1 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy a spoluvlastníckeho podielu na príľahlých pozemkoch parc. 585/1 - zastavaná plocha s výmerou 250 m², parc. 585/2 - zastavaná plocha s výmerou 22 m², parc. 585/3 - zastavaná plocha s výmerou 253 m² zapísaných v k.ú. G., Z. G. G. pre k.ú. Z. O. na LV č. XXXXX orientačné č. O. XX R. cenu nepresahujúcu cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1 zák. 182/1993 Zb.

Súd prvého stupňa preskúmaným rozsudkom žalobu zamietol a uložil žalovaným v 1. a 2.rade zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi trovy konania 99,50 €.

Na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba je nedôvodná. Prihliadol predovšetkým na § 1,2, § 18, § 29 zák. č. 182/1993 Z.z. Mal za to, že pre posúdenie dôvodnosti nároku uplatneného žalobou bolo rozhodujúce vyriešiť otázku, či budova, ktorej vlastníkom je žalovaný a v ktorej sa nachádza sporný byt je bytovým domom resp. obytným domom v zmysle § 1 ods. 1, § 2 ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z. Keďže žalobcovia požiadali po prvýkrát o prevod vlastníctva k predmetnému bytu dňa 3.11.1993 nároky z tohto vzťahu vyplývajúce je potrebné posúdiť podľa pôvodného znenia zák. č. 182/1993 Z.z. Ďalej vychádzal z toho, že ust. § 1 tohto zákona pozitívne vymedzuje spôsob a podmienky nadobudnutia ktorých bytov a nebytových priestorov zákon upravuje. Výslovne uvádza, že musí ísť o byty a nebytové priestory v bytovom dome. Tým, že ďalej do svojej pôsobnosti zaraďuje aj úpravu práv a povinností vlastníkov bytových domov v podstate bližšie špecifikuje byty a to v akom dome majú tieto byty byť umiestnené. Bezpochyby sú nimi len byty v dome, ktorý buď už vykazuje znaky bytového domu alebo je spôsobilý na to, aby bol v súlade so zákonom pretransformovaný na bytový dom a mohol

vykazovať znaky pre tento dom stanovené zákonom. Z tohto ustanovenia možno teda vyvodiť, že zákon v pôvodnom znení sa nevzťahoval a ani v terajšom znení sa nevzťahuje na všetky byty bez ohľadu na to, v akom stave sa nachádzajú a aké je ich určenie. Ďalej poukázal na ust. § 2 ods. 2, ktorého text obsahuje rovnaké znenie aj v ustanovení účinnom do 30.6.2004, podľa ktorého bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo v spoluvlastníctve jednotlivých spoluvlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Za bytový dom v zmysle uvedeného zák. ust. je potom treba považovať dom, ktorý vykazuje tam uvedené znaky. Bytový dom podľa cit. ust. charakterizuje existencia bytov (aspoň dvoch), ktoré sú (môžu byť) za podmienok tam ustanovených vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) a jeho spoločné časti domu a spoločné zariadenia sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov (aspoň dvoch) bytov a nebytových priestorov. V tomto smere poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.4.2008 sp. zn. 5 Cdo 132/2007.

So zreteľom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že znaky bytového domu uvedené v § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. v pôvodnom znení nevykazuje dom, v ktorom sa nachádza jediný byt. Na prevod vlastníctva bytu nachádzajúce sa v takomto nebytovom dome zák. č. 182/1993 Z.z. nevzťahuje ani v pôvodnom znení nevzťahoval. Vychádzajúc z vyššie uvedeného súd prvého stupňa žalobu zamietol, keďže bolo preukázané, že v predmetnom dome na O. Č.. XX S. G. sa nachádza iba jediný byt, ktorého nájomcami sú žalobcovia.

Súd prvého stupňa neakceptoval obranu žalobcov, že v predmetnom bytovom dome sa pôvodne nachádzali dve bytové jednotky, ktoré boli žalobcami spojené do jednej bytovej jednotky. Podľa názoru súdu pri rozhodovaní o tom, koľko je v dome bytových jednotiek je rozhodujúci stav v čase podania žiadosti o odkúpenie bytu, pričom prvá žiadosť bola podaná dňa 23.11.1993 a k tomuto dátumu sa v dome nachádzala iba jedna bytová jednotka. Svedčí o tom žalobcami predložený súhlas Miestneho úradu Košice - Staré Mesto zo dňa 29.4.1991, ktorým miestny úrad dal súhlas na zlúčenie dvoch bytov, pričom aj v tomto súhlase sa uvádza, že pôvodne sa jednalo o jeden byt, avšak v minulosti administratívnym rozdelením došlo k vytvoreniu dvoch bytových jednotiek. Žalobcovia si na základe tohto súhlasu zlúčili dve bytové jednotky do jednej a až následne požiadali o odkúpenie bytu.

Vzhľadom k tomu, že dom na O. XX S. G. nevykazuje znaky bytového domu žalovaný potom ani nemá povinnosť v zmysle § 29 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z. uzavrieť z nájomcom bytu zmluvu o prevode vlastníctva k tomuto bytu. Z tohto dôvodu bola žaloba zamietnutá.

O trovách konania rozhodol súd prvého stupňa podľa § 142 ods. 1 O.s.p., preto priznal úspešnému žalovanému náhradu trov konania pozostávajúcich zo zaplateného súdneho poplatku.

Proti tomuto rozsudku sa včas odvolali žalobcovia. Nesúhlasili so záverom súdu prvého stupňa a to v prvom rade z dôvodu, že súd vytrhol zo znenia zák. č. 182/1993 ustanovenie § 1 ods. 1 a ďalším jeho ustanoveniam vôbec nevenoval pozornosť a neprihliadol na ne pri svojom rozhodovaní a preto dospel aj k nesprávnemu právnomu záveru. Súd nevzal na zreteľ fakt, že zákon č. 182/1993 Z.z. v § 1 ods. 1 vyslovene uvádza, na ktoré byty sa nevzťahuje tento zákon. Z uvedeného je zrejmé, že na ostatné byty sa vzťahuje. Vedie ich k tomu aj ust. § 24 zák.č. 182/1993 Z.z. v znení do 1.8.1995, kde je uvedené, že ust. tohto zákona sa primerane používajú na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu. Majú za to, že v zmysle celého zákona je irelevantné, či byt prevod vlastníctva ktorého navrhovateľa požiadali odporcu je v bytovom dome, ktorý vykazuje znaky uvedené v § 2 ods. 2 tohto zákona alebo nie. Tento zákon vymenováva len ustanovenie § 1 ods. 2 byty, na ktoré sa tento zákon nevzťahuje. Ide o byty osobitného určenia. Byty v domoch osobitného určenia, byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch. Má za to, že súd prvého stupňa sa v rozhodnutí nevysporiadal s novými dôkazmi, ktoré na pojednávaní dňa 17.4.2012 predložili žalobcovia. Nesprávne právne posúdil vec a nesprávne aplikoval zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z ktorého len účelovo v súlade s návrhom žalovaného vytrhol jedno zákonné ustanovenie bez súvislosti od ostatných ustanovení tohto zákona vzťahujúcich sa na vec. Svojím rozhodnutím žalobcov ukracuje na základných právach.

Z uvedeného dôvodu navrhli zmeniť rozsudok a rozhodnúť tak ako je v návrhu uvedené.

Žalovaný vo svojom vyjadrení navrhol potvrdiť rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny. Poukázal na záväzný právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a to dovolacieho súdu uvedený v uznesení zo dňa 20.12.2011 pod sp. zn. 6 MCdo 16/2010. Poukázal na to, že žalobcovia ako žiadatelia od počiatku žiadali žalovaného o prevod vlastníctva k jednému bytu a to že ide o jeden byt vyplýva priamo aj zo stanoviska Okresného úradu Košice I, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku zo dňa 3.6.2002 ako to konštatoval aj súdom ustanovený znalec. Vzhľadom na uvedené súd prvého stupňa potom správne v uznesení návrh na vykonanie ďalšieho dokazovania predložením listinných dôkazov preukazujúcich, že navrhovatelia doteraz platili nájom ako za dva byty zamietol, keďže žiadnym spôsobom nemohol prijať iné právne posúdenie. S touto námietkou žalobcu sa aj náležite v odôvodnení rozsudku vysporiadal na str. 7. Navyše žalobcovia v odvolaní ani nespochybňujú fakt, že ku dňu podania žiadosti o prevod vlastníctva k bytu v skutočnosti žiadali o prevod vlastníctva jedného bytu a nie dvoch bytov.

Námietku žalobcov, že súd nevyhodnotil skutočnosť o tom, že podlahová plocha určená na bývanie je podstatne vyššia, ako plocha na ktorú pripadajú nebytové priestory treba považovať za právne irelevantný, jednak z toho holého faktu žalobcovia nevyvodzujú ďalšie právne závery, jednak z odôvodnenia rozsudku sú dostatočne zrejmé úvahy súdu, ktoré ho viedli v konečnom dôsledku k zamietnutiu žaloby. Základom pre právne posúdenie veci bol fakt, že v danom dome sa nachádza len jeden byt a to s ohľadom na zák.č. 182/1993 Z.z. a vo svetle výkladu najvyššieho súdu tento dom nemožno považovať za bytový dom v zmysle tohto zákona. Teda v prípade pravdivého tvrdenia žalobcov o veľkosti podlahovej plochy určenej resp. neurčenej na bývanie by táto skutočnosť sama o sebe neovplyvnila konečné posúdenie domu inak ako domu nie bytového.

K námietke žalobcu o nesprávnej aplikácii zákona 182/1993 Z.z. žalovaný poukázal na to, že žalobcovia opomenuli zámer zákonodarcu, ktorý v § 24 použil slovo primerané určite nemal úmysel siahnuť na iné domy a tento názor zastáva aj Najvyšší súd SR, ktorý v rozsudku sp. zn. 5 Cdo 132/2007 uvádza, že bytovým domom sa rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v uvedenom zákona vo vlastníctve alebo v spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Bytový dom v zmysle uvedeného ustanovenia medzi iným charakterizuje intenciu bytov, teda aspoň dvoch a nebytových priestorov, ktoré sú za podmienok uvedených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov, t.j. aspoň dvoch a jeho spoločnej časti domu a spoločného zariadenia môžu byť súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov, t.j. aspoň dvoch bytov a nebytových priestorov.

Pokiaľ ide o namietaný nález ústavného súdu žalovaný má za to, že tento nález sa žiadnym spôsobom netýka aplikácie ust. § 24 v spojitosti s § 29a zákona 182/1993 Z.z. a preto na základe tohto rozhodnutia ústavného súdu nemožno vyvodiť žiadne záväzné právne názory ohľadom ústavnej konformnej aplikácie dotknutých ustanovení príslušného zákona. Vzhľadom na uvedené navrhol rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť.

Krajský súd na základe podaného odvolania vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) rozsudok verejne vyhlásil v súlade s ust. § 156 ods. 1 O.s.p. a toto verejné vyhlásenie rozsudku oznámil na úradnej tabuli súdu v súlade s ust. § 156 ods. 3 O.s.p.

Odvolací súd po preskúmaní veci s poukazom na ust. § 112 ods. 1,3 O.s.p. dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny a preto ho podľa § 219 ods. 1 ,2 O.s.p. potvrdil.

Správne, výstižné a presvedčivé sú aj dôvody tohto rozsudku, na ktoré v celom rozsahu poukazuje odvolací súd.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so skutkovými a právnymi závermi súdu prvého stupňa, na ktoré v celom rozsahu poukazuje a má za to, že súd prvého stupňa sa náležitým spôsobom vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami podstatnými pre rozhodnutie vo veci, preto odvolací súd nemá k týmto dôvodom odvolania čo doplniť.

O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd s poukazom na ust. 142 ods. 1 O.s.p., pričom žalobcovia nemali v odvolacom konaní úspech, preto im náhrada trov nepatrí a žalovanému ako úspešnému v odvolacom konaní žiadne preukázateľné trovy nevznikli, resp. tieto si neuplatnil.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach jednohlasne (§ 3 ods. 9 zák.č. 757/2004 Z.z.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.