

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Co/33/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7611206665
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 12. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Bodnárová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2013:7611206665.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Bodnárovej a sudcov JUDr. Ota Jurča a JUDr. Gizely Majerčákovej vo veci žalobcu V. I. D., T. X.X.XXXX, H. Š. I., I.Á. XXX/XX, zast. Advokátskou kanceláriou VALO & PARTNERS, s.r.o. Prešov, Konštantínova 3, IČO: 36 868 434, proti žalovaným: 1/ MPC PLUS spol. s r.o., Spišská Nová Ves, Mlynská 22, IČO: 31 706 304, 2/ MPC CESSI, a.s. Spišská Nová Ves, Mlynská 22, IČO: 31 651 445, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy s prísl., o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves, č.k. 1C/75/2011-85 z 24.10.2012 takto

rozhodol:

P o t v r d u j e rozsudok vo výroku o zamietnutí žaloby o neplatnosť kúpnej zmluvy.

V ostatnej časti z r u š u j e rozsudok a v rozsahu zrušenia v r a c i a vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa zamietol žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými o prevode vlastníctva bytu č. 2, G. T. D., I. XX, súp. č. 269, spoločných častí a zariadení domu, súp. č. 269, ktorej vklad bol povolený Správou katastra G. T. D. pod V 2879/2006 a žalobu o určenie predkupného práva žalobcu k bytu č. 2, nachádzajúceho sa v G. T. D., I. XX, G.Č.. XXX a k spoločným častiam a zariadeniam domu s. č. XXX. Náhradu trov konania účastníkom nepriznal.

Pri rozhodovaní vychádzal zo zistenia, že žalobca predložil zmluvu o nájme bytu uzavretú 2.8.2009 (správne 1999) medzi Mlynsko-pekárenským a cestovinárskym kombinátom, a. s. Spišská Nová Ves, Mlynská 22 a ním, týkajúcu sa trojizbového bytu č. 2 na ulici I., v G. T. D. s prísl., uzavretej na dobu určitú, predložil zmluvu o nájme bytu uzatvorenú medzi Mlynsko-pekárenským a cestovinárskym kombinátom, a. s. Spišská Nová Ves a MPC PLUS Spišská Nová Ves z 3. 8. 1999 vzťahujúcu sa k trojizbovému bytu č. X, T. I. O. Č.. XX D. G. T. D., uzavretej na dobu neurčitú a zmluvu o prevode vlastníctva bytu medzi spoločnosťou Mlynsko-pekárenský a cestovinársky kombinát, a. s., Spišská Nová Ves, Mlynská 22 a MPC PLUS, s. r. o., Spišská Nová Ves, týkajúcu sa bytu č. X s prísl., s tým, že zmluva bola uzavretá 13. 7. 2005, vklad tejto zmluvy bol povolený Správou katastra G. T. D. 24. 1. 2007 pod V XXXX/XXXX. Ďalej vychádzal zo zistenia, že žalobca listom z 27. 9. 2007 požiadal MPC PLUS, s. r. o. o odpredaj bytu č. 2 na ulici I. W., G. T. D., jeho žiadosť bola zamietnutá listom z 1. 10. 2007 z dôvodu, že je potrebný ako pohotovostný byt pre zamestnancov spoločnosti. Žalobca predložil súdu kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi Mlynsko-pekárenským cestovinárskym kombinátom, a. s. Spišská Nová Ves a W. H. s manželkou, týkajúcej sa bytu č. X v tom istom obytnom dome.

Na Okresnom súde Spišská Nová Ves pod sp.zn. 6C/23/2010 bolo vedené konanie na návrh žalobcu a jeho manželky voči tým istým žalovaným, ktorým sa domáhali vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy

uzavretej medzi žalovanými účastníkmi k totožnému bytu a zároveň sa domáhal nahradenia vyhlásenia vôle k uzavretiu zmluvy o odpredaji bytu. Toto konanie v dôsledku späťvzatia žaloby zo strany žalobcov bolo zastavené. Pod sp.zn. 4C/18/2008 bolo vedené na Okresnom súde Spišská Nová Ves konanie žalobcu MPC Plus s.r.o., Mlynská 22, Spišská Nová Ves voči žalovanému V.. I. D. o vypratanie bytu č. 2 v obytnom dome č.súp. XXX D. G. T. D., I. O. z dôvodu zániku podnájomného vzťahu medzi V.. I. D. a nájomcom MPC Plus s.r.o. Spišská Nová Ves, ktorý vznikol na základe zmluvy z 3.9.1999. Rozsudkom okresného súdu žalobe o vypratanie bytu bolo vyhovené, uvedený rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach, č.k. 3Co/165/2009-117 z 10.11.2009, ktorý nadobudol právoplatnosť 22.11.2009. Z dôvodu návrhu na obnovu konania bolo vedené na Okresnom súde Spišská Nová Ves konanie pod sp.zn. 4C/200/2010, návrh na obnovu konania bol súdom prvého stupňa zamietnutý a uznesením Krajského súdu v Košiciach, č.k. 2Co/43/2012-106 z 12.9.2012 bolo rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdené.

Keďže predmetom konania je žaloba o určenie práv neplatnosti kúpnej zmluvy v prvom rade posudzoval existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom návrhu žalobcu o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými účastníkmi dňa 13.7.2005 viažúcej sa k prevodu bytu, ktorý je predmetom súdneho sporu. Dospel k záveru, že na takejto určovacej žalobe zo strany žalobcu nie je daný naliehavý právny záujem, pretože otázka platnosti kúpnej zmluvy, o ktorej by malo byť rozhodované, nezmení postavenie žalobcu, pretože aj po prípadnom vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy by sa vlastníkom bytu nestal žalobca, ale jeho predošlý vlastník Mlynsko-pekársky a cestovinársky kombinát a.s. Spišská Nová Ves, t.č. MPC Cessi a.s., Spišská Nová Ves, žalovaný v 2.rade. Takýto určovací výrok by žiadnym spôsobom neovplyvnil postavenie žalobcu. Z dôvodu absencie naliehavého právneho záujmu žalobu o určenie o neplatnosti kúpnej zmluvy zamietol.

V časti o určenie žalobcovho predkupného práva k bytu č. 2 nachádzajúceho sa v G. T. D., O.. I. XX, Č.. XXX a spoločným častiam a zariadeniam domu súp.č. XXX, G. T. D. mal za to, že žaloba v tejto časti nie je opodstatnená. Vychádzajúc zo záverov vyplývajúcich z rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves sp.zn. 4C/18/2008 považoval v tomto konaní za vyriešenú otázku režimu žalobcu k predmetnému bytu, pretože samotný žalobca tvrdil, že predmetný byt užíval od r. 1999 na základe podnájomnej zmluvy, ktorú skutočnosť nepoprel, teda nebol v nájomnom vzťahu s vlastníkom, ale bol podnájomníkom bytu, preto, vychádzajúc zo znenia § 16 ods. 1 zák.č. 182/1993 (podľa ktorého byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas) uzavrel, že žalobcovi neprislúcha predkupné právo k bytu. Navyše v danom prípade už bolo právoplatne rozhodnuté o vyprataní bytu, preto pokiaľ žalobca tvrdí, že doposiaľ byt užíva, užíva ho bez právneho dôvodu. Z uvedených dôvodov žalobu v časti o určenie žalobcovho predkupného práva k predmetnému bytu zamietol.

Rozsudok napadol včas podaným odvolaním žalobca. Žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť, t.j. určiť neplatnosť kúpnej zmluvy týkajúcej sa predaja bytu č. 2 nachádzajúceho sa v G. T. D., I. XX, G..Č.. XXX a spoločných častí a zariadení domu súp.č. 269 a určiť, že má predkupné právo k bytu č.2 nachádzajúceho sa v G. T. D., I. XX, G..Č.. XXX a k spoločným častiam a zariadeniam domu súp.č. 269, Spišská Nová Ves. Zároveň sa domáhal náhrady trov celého konania. Rozsudok súdu prvého stupňa považoval za zmätočný a nepreskúmateľný, vychádzajúci z právneho stavu podľa rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves sp.zn. 4C/18/2008 a 4C/200/2010, ktoré však nebrali do úvahy lex specialis zák.č. 182/93 Z.z.. Citoval ust. § 16 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z. poukazujúc na ustálenú súdnu prax. Bol toho názoru, že súd prvého stupňa pochybil, pretože v § 29 ods. 5, resp. ods. 7 cit.zák. ustanovuje obmedzenie výkonu vlastníckeho práva vo vzťahu k prevodu domu alebo jeho častí. Poukazoval na to, že vlastníci uvedení v tomto právnom ustanovení sú povinní previesť byty do vlastníctva nájomcov, ako o to nájomcovia požiadajú. Žalovaný v 2.rade bol založený jednorázovo Fondom národného majetku SR, preto ako vlastník časti bytového domu, t.j. bytu č. 2, ani nemal právo dať do nájmu tento byt žalovanému v 1.rade, takáto zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom. Bol toho názoru, že aj keď súdy ustálili, že medzi žalovanými v 1. a 2.rade bola uzatvorená nájomná zmluva, avšak pre rozpor s § 29 ods. 5, resp. ods. 7 zák.č. 182/93 Z.z. žalovaný v 1.rade bol neplatným nájomcom a žalovaný v 2.rade neplatným prenajímateľom, lebo došlo k 3.8.1999 k uzavretiu neplatnej zmluvy o nájme tohto bytu. V čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy v bytovom dome na I. Č.. XX, G. T. D. boli dlhoročnými nájomcami jednotlivých bytov fyzické osoby, dokonca i žalovaný byt, t.j. byt č. 2, mala v nájme fyzická osoba a následne dňom 2.8.1999, resp. dňom 3.8.1999 toto užívanie nadobudol on. Žalovanému v 2.rade podľa neho v žiadnom prípade nevznikol ani nárok, ani právo, aby takýto byt dal do

podnájmu právnickej osobe, teda nájomná zmluva uzavretá medzi žalovaným v 1.rade a žalovaným v 2.rade je neplatná, lebo relevantne zmluvu o nájme ako prenajímateľ mohol žalovaný v 2.rade uzatvoriť iba s ním. Bol toho názoru, že v tomto prípade išlo o vykonštruovaný protiprávny komplot. Zotrval na tom, že mal naliehavý právny záujem a právo na to, aby konečne i právne vzťahy, najmä užívací vzťah vo forme nájmu bol daný do súladu so zák.č. 182/93 Z.z., takouto právnou zmenou a s právnym posúdením by mal nárok na uplatnenie svojho predkupného práva k žalovanému bytu. Zamietnutím jeho návrhu podľa neho došlo k protiprávnemu a protizákonnému zakonzervovaniu a legalizovaniu protiprávneho vzťahu žalovaného v 1.rade k žalovanému bytu. Poukazoval na to, že pokiaľ by mal pochybnosti o svojom právnom postavení nájomcu k žalovanému bytu, tak by nemohol až dodnes dobromyseľne platiť nájomné, keď podľa zmluvy uzavretej 25.1.2007 toto nájomné mal a má povinnosť platiť žalovaný v 2.rade. O jeho dobromyseľnosti svedčí aj to, že má predkupné právo na žalovaný byt, viackrát požiadal, žalovaného v 1.rade, resp. žalovaného v 2.rade o odkúpenie tohto bytu do svojho vlastníctva. Bol toho názoru, že súd prvého stupňa nerešpektoval svoje povinnosti upravené v O.s.p. v článku 1 Ústavy SR, článku 46 ods. 1 Ústavy SR. Poukazoval na rozhodnutie NS SR vo veci sp.zn. 2MCdo/7/2009 z obsahu ktorého podľa neho možno na ním upravený nárok analogicky uplatňovať odôvodnenie rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré potvrdzuje, že skutočne prvostupňový súd nerešpektoval lex specialis podľa § 29 ods. 5, resp. § 29 ods. 7 a § 16 ods. 1 zák.č. 182/93 Z.z. Prevažnú časť odôvodnenia tohto rozhodnutia citoval.

K odvolaniu pripojil výpis z obchodného registra odd. Sa vložka 247/V, fotokópiu zmluvy o nájme bytu, uzavretej medzi žalovaným v 1.rade a žalovaným v 2.rade dňa 3.8.1999, zmluvu o podnájme bytu uzavretej medzi žalovaným v 1.rade a žalobcom dňa 3.8.1999, fotokópiu zmluvy o prevode vlastníctva bytu medzi žalovaným v 1.rade a žalovaným v 2.rade z 13.7.2005, výpis z obchodného registra odd. Sro, vložka č. 6068/V, zmluvu o nájme bytu uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2.rade dňa 25.1.2007, uznesenie NS SR sp.zn. 2Mcdo/7/2009.

Žalovaní v 1. a 2.rade sa k odvolaniu nevyjadrili.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1, 3 O.s.p. bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a rozsudok vo výroku, ktorým žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2.rade, ktorej vklad bol povolený Správou katastra G. T. D. pod D. XXXX/XXXX, ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p., potvrdil, v ostatnej časti rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 221 ods. 1 písm. f/ O.s.p. ods. 2 O.s.p. zrušil a v rozsahu zrušenia vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením rozhodnutia súdu prvého stupňa týkajúceho sa zamietnutia žaloby o neplatnosti kúpnej zmluvy, na tieto dôvody v celom rozsahu poukazuje a k odvolacím námietkam udáva:

Podľa § 80 písm. c/ O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je, alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Určovací žaloba podľa tohto zákonného ustanovenia je preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde jej pomocou možno eliminovať stav ohrozenia práva, či neistoty v právnom vzťahu a k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, resp. naliehavý právny záujem je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi navrhovateľom a odporcom, ktorý je ohrozením navrhovateľovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť. Pokiaľ už k porušeniu práva došlo a je teda možné žalovať na splnenie povinnosti, ktorá z porušenia vyplýva, nemá preventívna ochrana poskytovania podľa cit. zák. ust. žiadny zmysel a význam.

Odvolací súd dospel k záveru, že záver súdu prvého stupňa o neexistencii naliehavého právneho záujmu na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy v danom prípade je správny. V danom prípade, ako to vyplýva aj z obsahu spisu, už k porušeniu práva, o ktorom žalobca tvrdí, že ho má došlo, preto preventívna ochrana už v danom prípade nemá význam. V danom prípade ako to správne konštatoval aj súd prvého stupňa, aj keby žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy bolo vyhovené, toto rozhodnutie nič nezmení na právnom postavení žalobcu, teda nevyrieši sa právny stav neistoty. Samotný žalobca v žalobe poukazoval na to, že rozhodnutím o neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy uzavretej

medzi žalovanými) sa odstráni právna prekážka na to, aby bolo možné rozhodnúť o druhom nároku, t.j. o určení, že má predkupné právo k bytu, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy. Vzhľadom na to, že žalobca sa v tomto konaní, okrem žaloby o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, domáha sa aj určenia, že má predkupné právo na byt, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy, je zrejmé, že otázka (ne) platnosti kúpnej zmluvy nevyrieši právny stav neistoty žalobcu, ktorý sa snaží touto žalobou vyriešiť, a to otázku, či má alebo nemá predkupné právo k bytu, ktorý bol predmetom uzatvárania kúpnej zmluvy, neplatnosti, ktorej sa domáha. Navyše ide o otázku, ktorú je možné posúdiť ako predbežnú otázku vo vzťahu k žalobe na plnenie.

Aj z odvolania samotného žalobcu vyplýva, že otázka (ne) platnosti kúpnej zmluvy má vplyv na jeho nárok na uplatnenie predkupného práva k žalovanému bytu, čím odôvodňuje existenciu naliehavého právneho záujmu.

Aj z takto formulovaného dôvodu vyplýva, že ide o otázku, ktorá by mala byť otázkou predbežnou k otázke uplatnenia predkupného práva k bytu.

Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo výroku, ktorým bola zamietnutá žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy ako vecne správny potvrdil.

V ostatnej časti odvolací súd považuje rozsudok súdu prvého stupňa za nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov, pretože aj žaloba o určenie, že žalobca má predkupné právo k bytu č. 2, nachádzajúceho sa v G. T. D., I. XX, G..Č.. XXX a k spoločným častiam a zariadeniam domu súp.č. XXX, je žalobou určovacou v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., teda aj ohľadne aj tohto nároku súd prvého stupňa bol povinný preskúmať existenciu naliehavého právneho záujmu pred posúdením dôvodnosti samotnej žaloby.

Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvého stupňa vyplýva, že existenciu naliehavého právneho záujmu vo vzťahu k určovacej žalobe posudzoval súd prvého stupňa iba k žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. V súvislosti so žalobou o určenie predkupného práva žalobcu, súd prvého stupňa existenciu naliehavého právneho záujmu neposudzoval, resp. z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvého stupňa nevyplýva, či skúmal alebo neskúmal existenciu naliehavého právneho záujmu na takejto určovacej žalobe. Zaoberal sa iba dôvodnosťou žaloby vo veci samej.

Nepreskúmateľnosť rozhodnutia patrí medzi vady konania v zmysle ust. § 221 ods.1 písm.f/ O.s.p., pretože takýmto postupom súdu je účastníkovi konania odňatá možnosť konať pred súdom, konkrétne realizácia jeho procesného práva účinne sa brániť proti rozhodnutiu súdu. Táto vada konania je dôvodom zrušenia rozhodnutia podľa ust. § 221 ods.1 písm.f/ O.s.p.

V zmysle ust. § 157 ods. 2 O.s.p. v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ domáha a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca, prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Rozsudok musí obsahovať odôvodnenie v súlade s cit. ust. § 157 ods. 2 O.s.p., t. zn., že súd rozhodujúci o uplatnenom nároku sa musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho závery musia byť dostatočne vysvetlené. Súdne rozhodnutie musí preto obsahovať stručný a jasný výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku. Odôvodnenie má byť prostriedkom kontroly správnosti rozhodnutia nielen pre súd, ktorý ho vydal, ale aj pre súd, ktorý ho bude preskúmať v dôsledku opravného prostriedku.

Odvolaním napadnutý rozsudok vo vzťahu k výroku, ktorým bola žaloba o určenie predkupného práva zamietnutá, nemá všetky uvedené náležitosti, pretože, ako už bolo vyššie uvedené, súd prvého stupňa nezisťoval existenciu naliehavého právneho záujmu na takejto určovacej žalobe. Preto v tejto časti a vo výroku o trovách konania (ako výroku súvisiacom) odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a v rozsahu zrušenia vec vrátil na ďalšie konanie.

Po vrátení veci bude povinnosťou súdu prvého stupňa predovšetkým posúdiť, či žalobca preukázal existenciu naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe, ktorá zostala predmetom konania a iba po

zistení, že je preukázaná existencia naliehavého právneho záujmu bude možné posudzovať vec samu. Rozhodnutie bude potrebné odôvodniť tak, aby bolo preskúmateľné.

Pri rozhodovaní o trovách konania súd prvého stupňa rozhodne aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.