

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/765/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212235288
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1212235288.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Blanky Malichovej a JUDr. Milana Chalupku, v právnej veci navrhovateľky: U. H., A.. X. X. XXXX, W. Q. W., H. XXX/X, N.. U.. B. H., W. Q. W., D. X, proti odporcovi: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom v Bratislave, Primaciálne námestie 1, o nahradenie vyhlásenia vôle odporcu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II v Bratislave zo dňa 19. marca 2014 č. k. 8C/224/2012-170 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e.**

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom nahradil vyhlásenie vôle odporcu, ako prevádzajúceho, uzavrieť s navrhovateľkou, ako nadobúdateľom, zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. XXX o celkovej podlahovej ploche 32,07 m², nachádzajúceho sa na X. poschodí domu na H. J.. Č.. X Q. W. so súpisným číslom XXX, postaveného na parcele č. XXX, evidovanej ako parcela registra "I.", zapísaného na LV č. XXXX ako bytový dom, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve domu H. J.. Č.. X Q. W. so súp. č. XXX, postaveného na parcele č. XXX, evidovanej ako parcela registra "I.", zapísaného na LV č. XXXX ako bytový dom, ktorého veľkosť je 3207/909189 k celku a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku, nachádzajúcom sa na parcele č. XXX, evidovanej ako parcela registra "I." o výmere 1222 m², zapísanom na LV č. XXXX ako zastavané plochy a nádvorja, ktorého veľkosť je 3207/909189 k celku pre obec W., okres W. G., obec W. P. - H., katastrálne územie H., na Okresnom úrade W., odbor katastrálny, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku, o práve na náhradu trov konania si vymienil rozhodnúť samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

Vychádzal zo zistenia, že G. H., stará matka navrhovateľky, bola ku dňu smrti XX. X. XXXX nájomníčkou predmetného bytu od XX. X. XXXX. Vzhľadom na charakter príbuzenského vzťahu dotknutých osôb, ustanovenie § 706 ods. 1 OZ predpokladá pre prechod nájmu zo zákona splnenie podmienky, že navrhovateľka a pôvodná nájomníčka žili v deň úmrtia v spoločnej domácnosti. Vzhľadom na to, že zákonodarca nevymedzil pre splnenie tejto podmienky minimálnu dobu jej trvania, stačí ak osoby identifikované v prvej vete ustanovenia preukážu úmysel viesť s pôvodným nájomcom trvalé spotrebné spoločenstvo v predmetnom byte. Z doložených listinných dôkazov mal súd za preukázané, že táto skutočnosť bola objektívne nevyhnutná vzhľadom na vek a zdravotný stav pôvodnej nájomníčky, ktorý vyžadoval pomoc inej osoby. Primárne trpela E.Ý. E., P. N. X. B. T. X. F. Q. N. X., pred smrťou bola dvakrát v priebehu mesiacov júl - september hospitalizovaná. Ďalej z lekárskeho správ vyplýva, že trpela I., E. A., F. Y. F. P.. Praktická lekárka P. P. Q. skonštatovala potrebu alebo jej pri zabezpečovaní pomoci od inej osoby v celom jej rozsahu. Vôľu oboch viesť spoločnú domácnosť potom potvrdzuje ich žiadosť o spoločné užívanie predmetného bytu z 14. 9. 2005 i ďalšie potrebné kroky navrhovateľky (žiadosť o lekárske potvrdenie, potvrdenia z 19. a 22. 9. 2005, oznámenie správcovi o zmene počtu obyvateľov

predmetného bytu z 26. 9. 2005). Nutnosť spotrebného spoločenstva bola zas nevyhnutná vzhľadom na postavenie navrhovateľky ako študentky denného štúdia bez pravidelného príjmu. Splnenie tejto podmienky napokon nespochybňoval ani odporca vo svojom predžalobnom vyjadrení z 16. 6. 2011.

Pre úspešné uplatnenie nároku bolo potrebné preukázanie splnenia ďalších kumulatívnych podmienok. V prvom rade spornou bola otázka, či predmetný byt bol alebo nebol v čase smrti pôvodnej nájomníčky bytom v dome osobitného určenia. Dôkazné bremeno obranného tvrdenia je na strane odporcu. Preukázanie osobitného účelu predmetného bytu sa mu preukázať nepodarilo. Súd disponoval nielen právoplatným rozhodnutím stavebného úradu o opaku, ale aj uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 10. 10. 2013, č. k. 1S/105/2013-73, ktorým súd uložením povinnosti odporcovi konať a rozhodnúť vo veci navrhovateľky L. - nájomkyne bytu na H. X vo veci jej žiadosti na odkúpenie bytu, priznal navrhovateľke postavenie oprávnenej žiadateľky o odkúpenie bytu na H. X už v období rokov 1999 - 2000. Inými slovami, už v tomto období boli splnené podmienky príslušných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o tom, že dom na H. X nie je domom osobitného určenia a že v dome požiadalo najmenej 50 % nájomcov o prevod vlastníctva. V čase úmrtia p. G. H. (XXXX) teda predmetný byt nespĺňal charakter osobitného účelu, nájom prešiel na navrhovateľku a odporcovi márne uplynula trojročná lehota na spochybnenie splnenia podmienok prechodu nájmu. Bez ohľadu na to, skutočnosť, že navrhovateľka nemá vlastný byt, spornou nebola. Na iné podmienky vrátane prenajímateľovho súhlasu zákon prechod nájmu neviaže.

Spornou nebola ani žiadosť nájomníčky o prevod vlastníctva predmetného bytu, pôvodnej k 19. 9. 2005 a navrhovateľky najneskôr k 16. 6. 2011, kedy bola odporcom vypracovaná odmietavá odpoveď. Za každých okolností teda odporcovi márne uplynula dvojročná lehota na povinnosť uzavrieť s navrhovateľkou zmluvu o prevode, čo pri ďalšej nečinnosti odporcu odôvodňuje uplatnenie nároku na rozhodnutie ukladajúce vyhlásenie. Obsah zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku spĺňa podmienky ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Určenie predmetu zmluvy zodpovedajúcemu reálnemu stavu vyplýva zo znaleckého posudku G. P. P., znalca odboru stavebníctvo, uzavrel súd prvého stupňa.

O náhrade trov konania súd rozhodne podľa ust. § 151 ods. 3 O. s. p.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie odporca namietajúc, že súd prvého stupňa sa v napadnutom rozhodnutí nedostatočným spôsobom vysporiadal s otázkou, či v danom prípade došlo kumulatívne k splneniu všetkých zákonných podmienok v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda, že predmetný byt sa nachádza v bytovom dome, ktorý nemá charakter domu osobitného určenia a v dome požiadalo najmenej 50 % nájomcov o prevod vlastníctva bytu. Rozhodnutie stavebného úradu č. X. zo dňa 6. 9. 2010, právoplatné dňa 31. 1. 2011, podľa ktorého dom na H. J. číslo X Q. W. nie je domom osobitného určenia, nesmeruje naspäť v čase, ale pôsobí odo dňa vydania právoplatného rozhodnutia. Stavebný úrad nemá právomoc spätne určovať charakter domu, pričom rozhodnutie je konštitutívne, nie je deklaratórnej povahy. Na žiadosti podané pred právoplatným rozhodnutím o tom, že dom nie je domom osobitného určenia, nie je možné prihliadať, lebo všetky podmienky na vznik nároku na prevod bytu do vlastníctva je potrebné splniť kumulatívne v tom istom čase. K 27. 2. 2006 bolo podaných v danom prípade 140 žiadostí o prevod bytu, 58 žiadostí z týchto bolo nahradených novými žiadosťami s neskorším dátumom, na pôvodne podané nie je možné tak prihliadať. Ku dňu uplatnenia nároku nebola tak pri objektívnom posúdení splnená podmienka nadpolovičnej väčšiny, keď možno konštatovať, že k tomuto dňu bolo platne podaných len 82 žiadostí. K 1. 2. 2012 bola z celkového počtu bytov 244 uzatvorená nájomná zmluva na dobu neurčitú s menej než 90 nájomcami, z ktorých len 50 si podalo žiadosť o odkúpenie bytu, možno teda konštatovať, že podmienka potrebného počtu žiadateľov za novokonštituovaného právneho stavu nie je splniteľná, keďže od roku 2006 sa už zmluvy na dobu neurčitú na byty v dome na H. Č. X Q. W. neuzatvárajú. Vzhľadom na vyššie uvedené navrhol odporca zrušenie napadnutého rozsudku a vrátenie veci prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

Navrhovateľka v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcu poukázala na skutočnosť, že odporca v konaní nepreukázal, že predmetný byt v čase smrti pôvodnej nájomníčky bol bytom v dome osobitného určenia. Splnenie zákonných podmienok vyplýva z rozhodnutia stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Ružinov a následne rozhodnutia Krajského stavebného úradu Bratislava, vydaného v záujme odstránenia pochybností o charaktere bytového domu na H. Č. X v Bratislave v súlade s § 3 ods. 5 zák. číslo 189/1992 Zb., ktorý rozhodnutím z 10. 1. 2011 č. Y. potvrdil napadnuté rozhodnutie

stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Ružinov č. X. zo 6. 9. 2010, ktorým bolo rozhodnuté, že bytový dom na H. Č.. X Q. W. nie je domom osobitného určenia. O odvolaní odporcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 19. 1. 2012 č. k. 1S/60/2011-249, ktorým bola zamietnutá žaloba odporcu podaná proti rozhodnutiu Krajského stavebného úradu Bratislava rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 1. 8. 2012 tak, že odvolacie konanie z dôvodu späťvzatia odvolania zastavil. Rozhodnutia stavebných úradov teda potvrdili (deklarovali) existenciu bytového domu od jeho začiatku, z vykonaného dokazovania nepochybne vyplýva, že dom nespĺňa ani jeden zákonný znak domu osobitného určenia. Namiesto je preto postup odporcu podľa § 1 ods. 1 v spojení s § 29a zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Uvedený názor vyslovil aj Krajský súd v Bratislave v rozhodnutí pod sp. zn. 1S/105/2013 z 10. 10. 2013, ktorým odporcovi uložil povinnosť konať a rozhodnúť vo veci žiadosti inej nájomníčky bytu na H. Č.. X Q. W. na odkúpenie bytu do osobného vlastníctva. Krajský súd v Bratislave súčasne vyslovil, že keďže dom nespĺňa zákonné požiadavky domu osobitného určenia, nie je možné aplikovať ustanovenie § 1 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z., ako sa mylne domnieva odporca. V danom prípade bola už k 19. 9. 2005 splnená zákonná podmienka, že o prevod vlastníctva bytu požiadalo viac ako 50 % nájomcov bytov, a to 143 nájomcov z celkového počtu 240 nájomcov. Navrhovateľka taktiež poukázala na uznesenie Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR v Bratislave č. 681/2012 zo dňa 28. 6. 2012, ktoré schválilo súhlas s predajom bytov v dome na H. X Q. W., odporca uzatvoril s nájomcami bytov v predmetnom dome ku dňu 13. augusta 2014 ďalších 35 platných a účinných zmlúv o prevode vlastníctva bytu, ktoré boli zverejnené na webovej stránke odporcu do 13. 8. 2014. Napadnutý rozsudok teda navrhovateľka považovala za vecne správny a navrhla preto jeho potvrdenie.

Odvolací súd prejednal vec v rozsahu a z dôvodov podaného odvolania podľa § 212 ods. 1 O. s. p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p., dospel pritom k záveru, že odvolanie proti napadnutému rozsudku súdu prvého stupňa dôvodné nie je.

Podľa § 29a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiadala o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť obec nemá, ak nájomcom bytu je právnická osoba, ak ide o byt v rodinnom dome alebo ak ide o byt, na ktorý sa nevzťahovala povinnosť previesť vlastníctvo bytu podľa § 29 ods. 3 a vlastníctvo tohto bytu prešlo na obec podľa osobitného predpisu.

Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, tento zákon sa nevzťahuje na byty osobitného určenia okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt, byty v domoch osobitného určenia, byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, domom osobitného určenia je dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb.

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, domom osobitného určenia je a) obytný dom s bytmi určenými výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa predpisov o sociálnom zabezpečení, b) obytný dom vo vlastníctve alebo v nájme cirkvi alebo náboženskej spoločnosti s bytmi trvale určenými výlučne na bývanie duchovných cirkvi alebo náboženskej spoločnosti.

Podľa § 3 ods. 3 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, nájomcom bytu v dome osobitného určenia môže byť iba ten, kto spĺňa predpoklady vyplývajúce z osobitného určenia bytu. Prenajímateľom bytov je orgán oprávnený konať za vlastníka alebo nájomcu domu osobitného určenia.

Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, ak sú pochybnosti o tom, či ide o dom osobitného určenia, rozhodne o charaktere domu stavebný úrad po vyjadrení vlastníka alebo nájomcu domu.

V danom prípade nebolo sporné, že navrhovateľka, resp. jej právna predchodkyňa ako nájomníčka bytu v dome na H. Č.. X Q. W., podala žiadosť o prevod bytu do vlastníctva podľa zák. č. 182/1993 Z. z., spornou otázkou bola skutočnosť, či bytový dom, v ktorom sa byt v nájme navrhovateľky nachádza, je domom osobitného určenia.

Mestská časť Bratislava - Ružinov na základe rozhodnutia č. X. zo dňa 6. 9. 2010 určila, že stavba na H. J. Č.. X Q. W., nehnuteľnosť parc. č. XXX, k. ú. H., súp. č. stavby XXX, zapísaná na LV č. X vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy nie je domom osobitného určenia. Toto rozhodnutie bolo následne potvrdené rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. Y. zo dňa 10. 1. 2011. Dňom 1. 2. 2011 toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave Krajský súd v Bratislave svojím rozsudkom zo dňa 19. 1. 2012, č. k. 1S/60/2011-249 zamietol. Tento rozsudok bol síce napadnutý odvolaním, avšak v dôsledku späťvzatia odvolania bolo odvolacie konanie uznesením Najvyššieho súdu SR zo dňa 1. 8. 2012, č. k. 3Sžp/13/2012 zastavené. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave nadobudol právoplatnosť dňa 28. 3. 2012.

Z odôvodnenia tohto rozhodnutia je pritom zrejmé, že predmetná stavba stavebným usporiadaním, umiestnením ani vybavením, ani spôsobom užívania, nie je určená na to, aby v nej býval iba obmedzený okruh osôb, to znamená, že nespĺňa zákonnú definíciu domu osobitného určenia, teda nie je stavbou osobitného určenia. Keďže dom na H. J. Č.. X Q. W. nespĺňa zákonné požiadavky na dom osobitného určenia, nie je možné aplikovať ustanovenie § 1 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z., v tomto prípade je namieste postup odporcu podľa § 1 ods. 1 v spojení s § 29a zák. č. 182/1993 Z. z.

Nesprávny bol názor odporcu, podľa ktorého rozhodnutie o charaktere domu (dom na H. J. Č.. X Q. W. nie je domom osobitného určenia) nesmeruje naspäť v čase, ale pôsobí odo dňa vydania právoplatného rozhodnutia, keď rozhodnutie v zmysle § 3 ods. 5 zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov má práve odstrániť (skoršie) pochybnosti o tom, či ide o dom osobitného určenia, nakoniec odporca v konaní skutočne ničím nepreukázal, že predmetný byt v čase smrti pôvodnej nájomníčky bol bytom v dome osobitného určenia. V danom prípade bola splnená aj podmienka, že o prevod bytu v dome požiadala najmenej 50 % nájomcov bytov, keď v rozhodnom čase bolo podaných 143 žiadostí o prevod vlastníctva bytu v dome z maximálne možného počtu 240 nájomcov. Obrana odporcu, že v súčasnosti v dôsledku podania nových žiadostí či zmien v osobách nájomcov je situácia iná, je právne irelevantná, podmienka aspoň polovičného počtu žiadostí bola v uvedenej dobe splnená, odporcovi vznikla povinnosť uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov v zmysle ustanovenia § 29a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z., prípadná neskoršia zmena pomerov v dome na raz vzniknutú povinnosť odporcu nemá žiaden vplyv.

Z vyššie uvedených dôvodov potom neostalo odvolaciemu súdu než napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa z hľadiska jeho vecnej správnosti potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O. s. p.

O náhrade trov konania, vrátane trov odvolacieho konania, rozhodne súd prvého stupňa podľa § 224 ods. 4 O. s. p.

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.