

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/440/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5814204024
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Beniačová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5814204024.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa: F. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., O. XXX/XX-XX, právne zastúpený : JUDr. Miroslavom Bachyncom, advokátom so sídlom A. č. XXX, proti odporcom : 1/ Okresné stavebné bytové družstvo, so sídlom Dolný Kubín, Zochova 1117/97, IČO: 00 222 071 a 2/ O. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., O. XXX/XX-XX, právne zastúpená: JUDr. Monikou Pindiakovou, advokátkou so sídlom H., H. D. XXX, o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 7C/63/2014-55 zo dňa 20. apríla 2015, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol žalobný návrh, ktorým sa navrhovateľ domáhal určenia neplatnosti zmluvy č. 2713 o prevode vlastníctva družstevného bytu č. 20, na VI. poschodí bytového domu súp. č. XXX, orientačné číslo 38, v H., na sídlisku O., zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. G. C. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 7093/212799, s právom vecného bremena k pozemku zapísanému na LV č. XXXX pre k.ú. G. C. ako parc. č. 541/167 o výmere 349 m², uzatvorenej medzi odporcom v rade 1/ ako prevodcom a navrhovateľom a odporkyňou v rade 2/ ako nadobúdateľmi dňa 24.05.2002, ku ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva pod č. 961/2002 zo dňa 30.08.2002.

Na základe vykonaného dokazovania okresný súd zistil, že navrhovateľ sa stal nájomcom predmetného bytu a členom bytového družstva pred uzatvorením manželstva s odporkyňou v rade 2/. V čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu už odporkyňa v rade 2/ bola manželkou navrhovateľa. Na základe týchto zistení ustálil, že uzatvorením manželstva vznikol navrhovateľovi a odporkyni v rade 2/ spoločný nájom bytu. Týmto zároveň odporkyni v rade 2/ vzniklo aj právo na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, pretože zák. č. 182/1993 Z.z. v § 16 ods. 1 upravuje povinnosť vlastníka domu previesť do vlastníctva byt nájomcovi bez ohľadu na to, či je súčasne aj členom bytového družstva. Ak odporca v rade 1/ previedol napadnutou zmluvou byt navrhovateľovi aj odporkyni v rade 2/ ako manželom, postupoval v súlade so zákonom a nemohol navrhovateľa uviesť do omylu. Nárok navrhovateľa na určenie neplatnosti tejto zmluvy tak nebol dôvodný.

O trovách konania rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že ich priznal odporkyni v rade 2/, ktorá bola v konaní úspešná a náhradu trov konania si uplatnila.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľ, ktorým sa domáhal jeho zmeny tak, že žalobnému návrhu bude v celom rozsahu vyhovené. Namietal, že okresný súd pri rozhodnutí vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že zákon č. 182/1993 Z.z. chráni majetkové práva toho, kto získal právo na pridelenie družstevného bytu a uzatvoril nájomnú zmluvu o nájme bytu pred uzatvorením manželstva. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v bytovom družstve, potom byt, ktorý nadobudol do vlastníctva ako člen družstva sa nestal súčasťou

bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu, ktorá bola uzatvorená s ním a zároveň s odporkyňou v rade 2/ ako kupujúcou je od počiatku neplatným právnym úkonom. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo 172/2012.

Odporca v rade 1/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa uviedol, že rozsudok okresného súdu považuje za vecne správny. Uzavretím manželstva medzi navrhovateľkou a odporcom v rade 2/ vznikol spoločný nájom bytu manželov, preto správne bola uzatvorená sporná zmluva o prevode vlastníctva bytu s oboma manželmi.

Odporkyňa v rade 2/ vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa uviedla, že rozhodnutie okresného súdu považuje za vecne správne a navrhla jeho potvrdenie. Obdobne ako odporca v rade 1/ vo svojom vyjadrení prezentovala názor, že bola oprávnenou osobou na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorej neplatnosti sa navrhovateľ domáha.

Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. rozsudok okresného súdu podľa § 221 ods. 1 písm. f), h) O.s.p. zrušil a podľa ods. 2 tohto zákonného ustanovenia vrátil vec okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Predmetom konania je určenie neplatnosti právneho úkonu, ide o určovací žalobu podľa § 80 písm. c) O.s.p. Podľa tohto zákonného ustanovenia sa určenia (ne) platnosti právneho úkonu môže domáhať ten, kto má na takomto určení naliehavý právny záujem. Súd pred vecným prejednaním nároku skúma primárne existenciu takéhoto záujmu.

Okresný súd sa v odôvodnení napadnutého rozsudku otázkou naliehavého právneho záujmu nezaoberal. Vzhľadom na to, že nárok prejednal meritórne, možno ustáliť, že túto otázku vyriešil pozitívne, t.j. že existenciu naliehavého právneho záujmu na navrhovateľom žiadanom určení videl. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia však nie je zrejmé, ktoré konkrétne okolnosti pri tejto svojej úvahe zohľadnil, t.j. na základe čoho dospel k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu.

Uvedená vada neúplnosti odôvodnenia napadnutého rozhodnutia by sama o sebe nebola dôvodom na jeho zrušenie. Ďalej však odvolacia námietka uvádzaná navrhovateľom a týkajúca sa nesprávneho právneho posúdenia veci, bola spôsobilá privodiť zrušenie napadnutého rozhodnutia.

V prejednávanej veci bol členom družstva (odporcu v rade 1/) iba navrhovateľ, z tohto titulu tvrdil, že zmluva o prevode vlastníctva k spornému bytu mohla byť platne uzavretá iba s jeho osobou.

Podľa ustanovenia § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia spornej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba môže vlastník domu (§5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

Podľa § 28 zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom a účinnom znení v čase uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu, nájomca družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva, má nárok na prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona, ak nepožiadal o prevod vlastníctva podľa osobitného právneho predpisu.

Možno prisvedčiť odvolateľovi, že uzatvorenie zmluvy o prevode bytu do vlastníctva nájomcu - člena družstva je hmotno-právnym úkonom, ktorý musí spĺňať všeobecné náležitosti právneho úkonu podľa Občianskeho zákonníka a rovnako špeciálne predpoklady uvedené vo vyššie citovaných ustanoveniach zák. č. 182/1993 Z.z. Podľa týchto ustanovení je družstvo povinné uzatvoriť zmluvu o prevode bytu s fyzickou osobou - členom družstva, ktorá je nájomcom bytu a ktorá vyzvala družstvo na uzatvorenie zmluvy. Z dokazovania vykonaného okresným súdom vyplýva, že odvolateľ všetky podmienky ku dňu uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu (t.j. ku dňu 24.05.2002) splnil a bol tak osobou oprávnenou na uzavretie zmluvy podľa citovaného zákona. Nájomné právo manžela člena družstva, ktorý členský podiel získal pred uzatvorením manželstva, je odvodené od nájomného práva tohto člena a je viazané na trvanie manželstva. Účelom týchto zákonných ustanovení je poskytnúť zvýšenú ochranu členovi družstva, ktorý byt na základe svojho členstva a uzatvorenej nájomnej zmluvy

užíva a ktorého členské práva a povinnosti, vzťahujúce sa k tomuto bytu predstavujú majetkovú hodnotu, na ktorej cenu má prevod bytovej jednotky výrazný vplyv. Ak je členom bytového družstva len jeden z manželov, v prípade zániku manželstva, členské práva a povinnosti zo zákona prechádzajú na tohto manžela. Zákon v týchto prípadoch chráni majetkové práva toho, kto získal právo na uzatvorenie dohody pred uzavretím manželstva; členský podiel, pokiaľ má majetkovú hodnotu, možno považovať za jeho majetok. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v bytovom družstve, potom byť by do vlastníctva podľa citovaných ustanovení zák. č. 182/1993 Z.z. mal nadobudnúť len ten z manželov, ktorý sa stal členom družstva, byť sa nestáva súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

V prejednávanej veci síce nedošlo k vzniku spoločného členstva manželov (navrhovateľa a odporkyne v rade 2/) v družstve (u odporcu v rade 1/), lebo navrhovateľ nadobudol členské práva a povinnosti pred vznikom manželstva, nič menej z doteraz vykonaného dokazovania vyplýva, že zmluvu o prevode bytu uzatvorili ako nadobúdatelia obaja manželia (t.j. navrhovateľ a odporkyňa v rade 2/). Navrhovateľ v podanom žalobnom návrhu ako aj počas konania tvrdil, že pôvodne nemal vôľu uzatvoriť predmetnú zmluvu spoločne s odporkyňou v rade 2/ ako manželkou, ale z dôvodu usmernenia odporcu v rade 1/ k takémuto uzatvoreniu zmluvy pristúpil. Okresný súd vzhľadom na jeho nesprávny právny názor sa týmto vyjadrením navrhovateľa nezaoberal. Uvedená okolnosť je však významná pre posúdenie, aká vôľa účastníkov spornej zmluvy o prevode vlastníckeho práva u nich existovala.

Družstvo je povinné uzavrieť zmluvu o prevode bytu s fyzickou osobou, členom družstva, ktorá je nájomcom bytu. Avšak táto zákonná povinnosť sama o sebe nevylučuje možnosť prejavu vôle manželov nadobudnúť spornú bytovú jednotku do svojho bezpodielového spoluvlastníctva. Teda pokiaľ je zmluva o prevode bytu uzatvorená medzi bytovým družstvom ako prevodcom a obidvoma manželmi ako nadobúdateľmi a je z nej zrejмый prejav vôle manželov nadobudnúť túto jednotku do svojho spoločného bezpodielového spoluvlastníctva, nie je možné považovať takúto zmluvu za neplatnú pre rozpor s vyššie citovanými ustanoveniami zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov iba preto, že v čase jej uzavretia bol členom bytového družstva iba jeden z manželov. Vôľa oboch manželov je potom rozhodujúca z hľadiska určenia, či táto vec patrí alebo nepatrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Na základe týchto skutočností, krajský súd rozsudok okresného súdu zrušil ako rozhodnutie vychádzajúce z nesprávneho právneho posúdenia veci a z toho dôvodu nedostatočne zisteného skutkového stavu. Okresný súd sa v ďalšom konaní okrem toho, že v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uvedie, na základe akých skutočností vyhodnotil existenciu, prípadne neexistenciu naliehavého právneho záujmu navrhovateľa na žiadanom určení, bude zaoberať posúdením obsahu spornej zmluvy podľa výkladových pravidiel § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka a posúdením vôle účastníkov tejto zmluvy, s tým, či ich prejav vôle smeroval k nadobudnutiu sporného bytu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Najmä, či bol takýto prejav vôle na strane navrhovateľa a či následne zo strany odporkyne v rade 2/ bol akceptovaný.

Prvostupňový súd v novom rozhodnutí zároveň rozhodne aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e** je prípustné.