

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 30Sp/1/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6016200531
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Zdráhalová Rúfusová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2016:6016200531.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v konaní pred samosudkyňou JUDr. Silviou Zdráhalovou Rúfusovou, v právnej veci navrhovateľa: G. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. 1, XXX XX U. U., zastúpená JUDr. Dianou Hrončekovou, advokátkou, Advokátska kancelária so sídlom Komenského 10E, 974 01 Banská Bystrica, proti odporcovi: Okresný úrad Banská Bystrica, katastrálny odbor, ČSA 7, 974 01 Banská Bystrica, za účasti : MBB, a.s., so sídlom ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 039 225 (právny nástupca BPM, s.r.o., so sídlom Timravy 12, 974 00 Banská Bystrica, IČO: 31 598 056), o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu V 6092/15 zo dňa 16.03.2016, takto

rozhodol:

I./ Krajský súd rozhodnutie odporcu č. V 6092/15 zo dňa 16. marca 2016 zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie podľa § 250q ods. 2 v spojení s ustanovením § 250j ods. 2 písm. c) O.s.p.

II./ Odporca je povinný nahradiť navrhovateľke trovy konania, pozostávajúce z trov právneho zastúpenia vo výške 545,68 Eur, k rukám právnej zástupkyne navrhovateľky JUDr. Diany Hrončekovej, advokátky, AK so sídlom Komenského 10E, 974 01 Banská Bystrica, v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

Odporca rozhodnutím č. V 6092/15 zo dňa 16.03.2015 zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzatvorenej dňa 14.10.2015 medzi predávajúcim BPM, s.r.o., so sídlom Timravy 12, 974 00 Banská Bystrica, IČO: 31 598 056 (od 22.12.2015 právny nástupca MBB, a.s., so sídlom ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 039 225 v dôsledku zrušenia zlúčením) a kupujúcou G. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. č. 1, XXX XX U. U., a to podľa 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení platnom a účinnom do 30. 06. 2016 (ďalej len „Katastrálny zákon“). Predmetom uvedenej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. XX, ktorý sa nachádza na X. poschodí v bytovom dome vchod č. XX, J. ulica, U. U., súpisné číslo bytového domu XXXX, postavený na parcele registra C KN č. XXXX a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu uvedených v čl. III. zmluvy vo veľkosti 301/60545, obec U. U., k. ú. Y, LV č. XXXX. Odporca vo svojom rozhodnutí poukázal na to, že navrhovateľka dostala byt, ktorý bol predmetom prevodu, do osobného užívania v roku 1982 (od 01.01.1992 nájomný vzťah) na základe Dohody o odovzdaní a prevzatí bytu. Navrhovateľka uzavrela dňa 14.04.1984 manželstvo s W. U. a uzavretím manželstva došlo podľa § 704 ods. 1 Občianskeho zákonníka k vzniku spoločného nájmu bytu manželov bez ohľadu na to, či manželia v byte spoločne bývali alebo nebývali. Podľa § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa bývalí manželia mali dohodnúť o vyporiadaní spoločného nájmu bytu, prípadne na návrh jedného z nich mal rozhodnúť súd, že sa spoločný nájom bytu zrušuje a určiť, ktorý z manželov bude byt ďalej ako nájomca užívať. Zmluva o prevode vlastníctva k bytu bola však uzavretá s navrhovateľkou bez toho, aby bolo v zmysle § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka dohodou alebo rozhodnutím súdu určené, kto z bývalých manželov bude byt

ďalej užívať, preto odporca považoval zmluvu za neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Keďže nedošlo k splneniu podmienok na povolenie vkladu, odporca návrh na vklad vlastníckeho práva zamietol.

Proti uvedenému rozhodnutiu odporcu podala navrhovateľka v zákonom stanovenej lehote odvolanie zo dňa 02.05.2016 a žiadala, aby odporca vklad vlastníckeho práva povolil, resp. aby súd rozhodnutie odporcu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Poukázala na to, že odporca sa neoboznámil so skutkovým stavom veci a nepreskúmal okolnosti, na základe ktorých mohol a mal vedieť, že neexistujú okolnosti na zamietnutie návrhu na vklad. Rozhodnutiu odporcu ďalej vytýkala chyby v písaní. Vlastník bytu jej prenechal byť do nájmu na dobu neurčitú od 01.02.1982, teda ešte pred uzavretím manželstva. Poukázala ďalej na ustanovenie § 705 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka a na to, že byt nadobudla do užívania pred uzavretím manželstva a v čase rozvodu mala dve maloleté deti a jej život s manželom bol kvôli častému opíjaniu sa a jeho nezodpovednému prístupu k životu neznesiteľný. Na tieto skutočnosti navrhovala navrhovateľka vypočítať jej dve deti. Uvedený argument má podľa navrhovateľky oporu v § 705a Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak sa z dôvodu fyzického alebo psychického násillia alebo hrozby takýmto násillím vo vzťahu k manželovi alebo rozvedenému manželovi ako spoločnému užívateľovi bytu stalo ďalšie spoluzíťie neznesiteľným, môže súd na návrh jedného z manželov alebo rozvedených manželov obmedziť užívacie právo. K odvolaniu navrhovateľka taktiež doložila zápisnicu o pojednávaní zo dňa 01.04.2014, konanom na Okresnom súde Banská Bystrica č.k. 10C/133/2010, z ktorej vyplýva, že predmetom vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov bola jediná nehnuteľná vec, a to byt č. X vo vchode č. X v U. U.. Byt, ktorý je predmetom prevodu, nepatril do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, bývalý manžel si nenárokoval na spoločný nájom tohto bytu ani na jeho užívanie. Možno to považovať za dispozičný úkon, akúsi dohodu, v zmysle ktorej sa vzdal práva na spoločný nájom bytu. Navrhovateľka neakceptuje dôvod, pre ktorý bol návrh na vklad vlastníckeho práva zamietnutý a to, že predložená zmluva obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priedi dobrým mravom. Ani jedna z uvedených podmienok nebola splnená. Príslušný súd pri vyporiadavaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov preskúmal všetky okolnosti a skutkový stav veci a nepotvrdil obchádzanie práva alebo priedenie sa dobrým mravom. Ďalej ešte navrhovateľka poukázala na to, že v zmysle §40a Občianskeho zákonníka ide len o relatívnu neplatnosť a odporca ju môže zohľadniť, len ak sa dotknutá osoba tejto relatívnej neplatnosti dovoľá.

Odporca vo svojom vyjadrení k odvolaniu zo dňa 16.05.2016 uviedol, že rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonom, a preto ho navrhuje potvrdiť a odvolanie zamietnuť. Pokiaľ navrhovateľka upozorňuje na ustanovenie § 705 ods. 2 Občianskeho zákonníka, toto ustanovenie sa na predmetný prevod nevzťahuje, nakoľko nejde o družstevný byt. Pokiaľ navrhovateľka poukazovala na ustanovenie § 705a Občianskeho zákonníka, odporca uviedol, že počas celého konania navrhovateľka nedoložila súdne rozhodnutie o tom, že by bolo obmedzené užívacie právo bývalého manžela k predmetnému bytu alebo že bol z jeho užívania vylúčený. Vyjadril nesúhlas s argumentom navrhovateľky, že predmetom vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov navrhovateľky a jej manžela nebol byt, ktorý je predmetom prevodu a že manžel si nenárokoval na spoločný nájom tohto bytu ani na jeho užívanie, preto to možno považovať za akúsi dispozičný úkon, v zmysle ktorého sa vzdal práva na spoločný nájom bytu. Dohoda rozvedených manželov podľa § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa uzatvára spravidla písomne a musí riešiť zánik spoločného nájmu, určenie výlučného nájomcu a povinnosť manžela, ktorému nevznikne výlučný nájom bytu, z bytu sa vysťahovať. Nemožno aplikovať ani ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka, nakoľko nejde ani o jeden z taxatívne vymedzených prípadov v uvedenom ustanovení, a preto ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

Vo vyjadrení zo dňa 14.06.2016 navrhovateľka uviedla, že jej v súčasnosti už bývalý manžel W. U. opustil trvale ich spoločnú domácnosť v decembri 2008. Na preukázanie svojho tvrdenia predložila jeho návrh na rozvod manželstva, ktorý bol doručený Okresnému súde Banská Bystrica dňa 16.03.2010 a v ktorom uviedol, že v decembri 2008 odišiel zo spoločnej domácnosti. Táto skutočnosť je podľa navrhovateľky zrejma aj z rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 9C/40/2010 zo dňa 09.06.2010, ktorým bolo ich manželstvo rozvedené. Táto skutočnosť nebola sporná ani v konaní o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov, vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 10C/133/2013, v ktorom bývalý manžel osobne vypovedal na pojednávaní dňa 01.04.2014 tak, že v tomto období sa už nevracal z Anglicka, kde pracoval, na Slovensko ale do Čiech, kde mal nový vzťah. Odporca teda nepostupoval v súlade so zákonom, keď návrh na vklad vlastníckeho práva zamietol, nakoľko spoločný nájom bytu manželmi v tomto prípade zanikol trvalým opustením spoločnej domácnosti zo strany manžela v decembri 2008, v dôsledku čoho sa ona stala jediným nájomcom bytu a kúpna zmluva

uzatvorená s ňou je teda platná. Navrhovateľka preto opakovane žiadala rozhodnutie odporcu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie s tým, že si uplatnila aj náhradu trov konania.

Ďalší účastník MBB, a.s., so sídlom ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica vo vyjadrení zo dňa 16.06.2016 uviedol, že súhlasí s rozhodnutím odporcu. Uviedol, že navrhovateľku pred uzavretím kúpnej zmluvy vyzval na predloženie dokladov o tom, že je výlučnou nájomníčkou bytu. Na základe predloženého dokladu, či už dohody rozvedených manželov o nájme bytu, rozhodnutia súdu o zrušení spoločného nájmu bytu resp. vyhlásenia jedného z nájomcov o opustení spoločnej domácnosti s trvalým úmyslom, by vykonal evidenčný úkon na nájmovej zmluve a s navrhovateľkou by uzavrel kúpnu zmluvu ako s výlučnou nájomníčkou. Navrhovateľka opakovane trvala na dôvodoch uvedených v podaní doručenom Krajskému súdu v Banskej Bystrici dňa 14.06.2016 a opierala sa o návrh W. U. na rozvod manželstva, v ktorom uviedol, že odišiel zo spoločnej domácnosti v decembri 2008. Z dôvodu právnej istoty vyžadoval relevantný doklad o opustení spoločnej domácnosti, nakoľko posúdenie otázky, či nájomca opustil trvale spoločnú domácnosť, podľa jeho názoru nie je možné vyhodnotiť len podľa toho, že sa z bytu vysťahoval, resp. prehlásil si trvalý pobyt, resp. že v predchádzajúcich konaniach vyhlásil, že zo spoločnej domácnosti odišiel.

Súd vec prejednal na pojednávaní konanom dňa 30.06.2016 v prítomnosti všetkých účastníkov konania, resp. ich zástupcov, oboznámil ich s priebehom administratívneho konania a obsahom administratívneho spisu, s rozhodnutím odporcu, odvolaním navrhovateľky a ďalšími vyjadreniami účastníkov.

Na pojednávaní právna zástupkyňa navrhovateľky zotrvala na podanom návrhu v celom rozsahu. Uviedla, že odporca nedostatočne a nespoľahlivo zistil skutkový stav veci a spoločný nájom zanikol trvalým opustením spoločnej domácnosti. Podľa platnej judikatúry nie je spoločná domácnosť manželov viazaná na užívanie nehnuteľnosti. Poukázala na skutočnosť, že je otáznou prečo ďalší účastník uzavrel s navrhovateľkou kúpnu zmluvu, keď mal za to, že nie sú splnené podmienky na jej uzavretie. V rámci konania o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov bývalý manžel nenamietal, že do bezpodielového spoluvlastníctva manželov nie je zahrnutý tento byt, vyporiadaval sa len byt, ku ktorému nadobudli navrhovateľka spolu s dnes už bývalým manželom vlastnícke právo rovnakým spôsobom. Aj nájmná zmluva z roku 2015 je ďalším dôkazom toho, že výlučnou nájomkyňou bytu je navrhovateľka. Navrhovateľka má za to, že v rámci vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov sa vyporiadávajú veci aj práva, ktoré patria manželom, a teda predmetom vyporiadania potom mal byť aj spoločný nájom bytu manželmi.

Splnomocnená zástupkyňa odporcu na pojednávaní uviedla, že rozhodnutie žiada odporca potvrdiť z dôvodov v ňom uvedených a má za to, že mala byť predložená dohoda o zrušení spoločného nájmu bytu, prípadne rozhodnutie súdu. Skutočnosť, že došlo k opusteniu spoločnej domácnosti, nemá vplyv na zánik spoločného nájmu bytu z dôvodu, že išlo o nezhody v manželstve a tieto vyústili do rozvodu. Zmluva o prevode vlastníctva bytu bola uzavretá po právoplatnosti rozsudku o rozvode manželstva, preto bol požadovaný postup podľa § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Navrhovateľka bola navyše opakovane vyzývaná na preukázanie skutočností požadovaných v ustanovení § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odporca má za to, že vyporiadanie spoločného nájmu bytu nejde v režime vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov podľa § 145 a nasl. Občianskeho zákonníka ale vyžaduje sa postup podľa § 705 Občianskeho zákonníka.

Splnomocnená zástupkyňa ďalšieho účastníka na pojednávaní okrem skutočností, ktoré sú obsahom vyjadrenia zo dňa 16.06.2016, uviedla, že navrhovateľka so svojím v súčasnosti už bývalým manželom viedli spoločnú domácnosť v byte na A. ulici č. 1, U. U., tento byt nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v roku 1996 a bývalý manžel opustil spoločnú domácnosť na A. ulici č. X v roku 2008, preto titul opustenia spoločnej domácnosti neprichádza do úvahy v tomto prípade. S navrhovateľkou ako nájomníčkou evidovali nájomný vzťah k bytu na A. ulici, a to pod menom A.. Navrhovateľka nepredložila sobášny list. Nájom dvoch bytov bol výpovedným dôvodom. Nájmná zmluva zo dňa 14.1.2015 bola vypracovaná ako potvrdenie nájomného vzťahu. Vznikol spoločný nájom manželov k bytu na A. ulici ako aj k bytu na J. ulici, ale práve z dôvodu, že navrhovateľka v súčasnosti s už bývalým manželom viedli spoločnú domácnosť v byte na A. ulici, nemohlo dôjsť k zrušeniu spoločného nájmu bytu na J. ulici trvalým opustením spoločnej domácnosti zo strany dnes už bývalého manžela.

V správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť postupu a rozhodnutí orgánov verejnej správy, ktorými sa zakladajú, menia alebo zrušujú práva alebo povinnosti fyzických alebo právnických osôb, ako aj rozhodnutí, ktorými práva a právom chránené záujmy týchto osôb môžu byť priamo dotknuté.

Podľa § 250l ods.1 O.s.p. podľa ustanovení tejto hlavy sa postupuje v prípadoch, v ktorých zákon zveruje súdom rozhodovanie o opravných prostriedkoch proti neprávoplatným rozhodnutiam správnych orgánov.

Zo spisu správneho orgánu súd zistil, že dňa 02.11.2015 bol Okresnému úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, ČSA 7, Banská Bystrica, doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXX/XXXX/CEZ-JU zo dňa 14.10.2015, uzavretej podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi predávajúcim BPM, s.r.o., so sídlom Timravy 12, 974 64 Banská Bystrica, IČO: 31 598 056 a kupujúcou G. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A. 1, XXX XX U. U.. K návrhu na vklad bolo doložené potvrdenie o zverejnení zmluvy na webovej stránke predávajúceho, nájomná zmluva zo dňa 14.10.2015, pôdorysy prevádzanej nehnuteľnosti a rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 9C/40/2010-37 zo dňa 09.06.2010 (právoplatný dňa 23.06.2010), ktorým bolo rozvedené manželstvo navrhovateľky a jej manžela W. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. č. XXXX/X, U. U..

Odporca rozhodnutím č. V 6092/2015 zo dňa 23.11.2015 prerušil konanie podľa § 31a písm. c) Katastrálneho zákona za účelom odstránenia nedostatkov, konkrétne za účelom doloženia dokladu, že navrhovateľka ako kupujúca ostala po rozvedení manželstva v zmysle § 705 Občianskeho zákonníka oprávneným nájomcom bytu. Navrhovateľka následne v podaní zo dňa 02.12.2015 oznámila, že ako kupujúca zostala po rozvedení sama oprávneným nájomcom bytu, nakoľko právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu nadobudla pred uzavretím manželstva, čím spĺňa podmienky podľa § 705 ods. 2 Občianskeho zákonníka. K vyjadreniu navrhovateľka doložila oznámenie Mestského národného výboru v Banskej Bystrici zo dňa 28.06.1982 o práve užívania bytu, Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 30.06.1982 a evidenčný list zo dňa 29.03.1982 a rozsudok o rozvedení manželstva.

Odporca rozhodnutím č. V 6092/2015 zo dňa 09.12.2015 prerušil konanie podľa § 31a písm. c) Katastrálneho zákona za účelom odstránenia nedostatkov s tým, že ustanovenie § 705 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vzťahuje na družstevné byty a za účelom vyjasnenia tohto nedostatku žiadal účastníkov, aby sa osobne dostavili.

Odporca ďalším rozhodnutím č. V 6092/2015 zo dňa 04.01.2016 opäť prerušil konanie podľa § 31a písm. c) Katastrálneho zákona za účelom odstránenia nedostatkov s tým, že žiadal účastníkov konania, aby v zmysle § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka doložili súhlas rozvedených manželov o vyporiadaní spoločného nájmu bytu, prípadne rozhodnutie súdu o zrušení spoločného nájmu bytu a o ďalšom užívaní. Následne navrhovateľka doložila prehľad úhrad za užívanie bytu, potvrdenie Mestského úradu v Banskej Bystrici, Matričný úrad a ohlasovňa pobytu zo dňa 15.01.2016 o trvalom pobyte bývalého manžela, fotokópiu sobášneho listu a Zápis dohody o odovzdaní a prevzatí bytu.

Odporca zároveň výzvou zo dňa 22.01.2016 vyzval predávajúceho, aby v lehote 5 dní oznámil, kedy bol kupujúcej predmetný byt daný do nájmu na dobu neurčitú. Na túto výzvu predávajúci písomne nereagoval.

Odvolaním napadnutým rozhodnutím následne odporca návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zamietol s odôvodnením, že predložená Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatná, nakoľko navrhovateľka nepreukázala, že je výlučným nájomcom predmetného bytu po zrušení spoločného nájmu bytu manželov.

Predmetom súdneho prieskumu v tomto konaní bolo teda preskúmať záver odporcu o tom, že nie sú splnené podmienky pre vklad vlastníckeho práva na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXX/XXXX/CEZ-JU zo dňa 14. októbra 2015 z hľadiska ustanovenia § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona.

Podľa § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo

nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihlíada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31 ods. 3 Katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

Podľa § 704 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

Podľa § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu bytu. Súčasne určí, ktorý z manželov bude byt ďalej užívať ako nájomca.

Podľa § 708 Občianskeho zákonníka ustanovenia § 706 ods. 1 a 2 a § 707 ods. 1 platia aj v prípade, ak nájomca opustí trvale spoločnú domácnosť.

Podľa § 707 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel.

Vkladové konanie ako druh katastrálneho konania je procesný postup príslušného správneho orgánu, v ktorom sa zisťuje, či sú alebo nie sú splnené podmienky vkladu práva do katastra nehnuteľností. Za týmto účelom správny orgán posudzuje a vyhodnocuje skutkové a právne skutočnosti, ktoré by na povolenie vkladu mohli mať vplyv. Rozsah prieskumu je vymedzený v § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona a je závislý od okolností konkrétneho prípadu. Výsledným aktom vkladového konania je rozhodnutie, ktorým sa vklad povolí alebo sa návrh na vklad zamietne.

V posudzovanom prípade bol predmetom katastrálneho konania návrh na vklad vlastníckeho práva na základe Zmluvy o prevode vlastníctva k bytu. Navrhovateľka nadobudla k predmetnému bytu právo osobného užívania podľa § 152 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom do 31.12.1991. Počas trvania osobného užívania bytu uzavrela manželstvo s W. U., nar. XX.XX.XXXX a v zmysle § 176 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom do 31.12.1991 vzniklo obom manželom právo spoločného užívania bytu, ktoré sa s účinnosťou od 01.01.1992 zmenilo na režim spoločného nájmu bytu manželmi podľa § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je obmedzená dispozícia vlastníka bytového domu s bytom v prípade, že nájomcom bytu je fyzická osoba a nájom bytu bol dohodnutý na neurčitý čas, a to tak, že takýto byt môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. V posudzovanom prípade došlo v dôsledku uzavretia manželstva k vzniku spoločného nájmu bytu (predtým spoločného osobného užívania bytu do 31.12.1991). V prípade, že by manželstvo navrhovateľky nebolo rozvedené, mala by spolu s manželom právo na odkúpenie predmetného bytu do bezpodielového spoluvlastníctva. Keďže manželstvo navrhovateľky a jej manžela bolo rozvedené, prestali spoločne nadobúdať veci do bezpodielového spoluvlastníctva a právo na nadobudnutie bytu podľa § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má po rozvode manželstva ten z manželov, ktorý bol na základe dohody alebo rozhodnutia súdu určený za výlučného nájomcu bytu. S ohľadom na uvedené správny orgán správne zisťoval ako skutočnosť, ktorá môže mať rozhodujúci vplyv na splnenie podmienok vkladu vlastníckeho práva k bytu, či došlo k zrušeniu spoločného nájmu bytu, v dôsledku ktorého je potom navrhovateľka výlučným nájomcom bytu a má právo na jeho prevedenie do svojho vlastníctva. Napriek uvedenému záver odporcu o tom, že Zmluva o prevode vlastníctva bytu je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, súd v tomto prípade nepovažuje za správny a má za to, že odporca nedostatočne zisťoval skutkový stav veci na to, aby ju mohol relevantným spôsobom právne posúdiť. Podľa § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady

pre rozhodnutie, pričom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Navrhovateľka v konaní pred odporcom ako jeden z listinných dôkazov predložila aj rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 9C/40/2010-37 zo dňa 09.06.2010, ktorým bolo rozvedené jej manželstvo. Ako príčina rozvratu vzťahov medzi manželmi bolo súdom konštatované, že manžel navrhovateľky nadviazal známosť s inou ženou a táto pretrvávala viac ako rok. Okrem iného sa v rozhodnutí konštatuje, že manžel odporkyne viac ako rok nežije v spoločnej domácnosti a má inú partnerku. Uvedené skutkové okolnosti (na ktoré navrhovateľka vo svojich vyjadreniach v správnom konaní nepoukazovala celkom konkrétne, ale uvádzala, že manžel sa od roku 2009 v spoločnej domácnosti vôbec nezdržuje a je v zahraničí), v dôsledku ktorých by podľa § 708 a § 707 ods. 1 Občianskeho zákonníka došlo k prechodu spoločného nájmu bytu ešte pred rozvodom manželstva, neboli predmetom skúmania zo strany odporcu. Preto súd považuje zistenie skutkového stavu odporcom za nedostatočné a odvolaním napadnuté rozhodnutie odporcu podľa § 250q ods. 2 O.s.p. v spojení s § 250j ods. 2 písm. c) O.s.p. zrušil a vec vrátil odporcovi na ďalšie konanie.

Súd teda uznal tú odvoláciu námietku navrhovateľky, v ktorej namietala, že Zmluva o prevode vlastníctva bytu nie je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko tento záver považoval súd s ohľadom na vyššie uvedené argumenty (s ohľadom na nedostatočné zistenie skutkového stavu veci) za predčasný. Pokiaľ navrhovateľka namietala nezákonnosť rozhodnutia odporcu s poukazom na § 705 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka, táto jej odvolacia námietka nie je relevantná. Ustanovenie § 705 ods. 2 Občianskeho zákonníka je možné aplikovať len v prípade nájmu družstevných bytov, čo predmetný byt nie je. Ustanovenie § 705 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého pri rozhodovaní o nájme bytu vezme súd zreteľ najmä na záujmy maloletých detí a stanovisko prenajímateľa, je ustanovením, ktoré je možné aplikovať len v rámci súdneho konania, v ktorom sa jeden z rozvedených manželov domáha zrušenia spoločného nájmu bytu a nie v tomto súdnom konaní. Preto aj navrhované dôkazy - výsluch detí navrhovateľky za účelom preukázania, že v čase rozvodu mala dve maloleté deti a manžel (bývalý) požíval alkoholické nápoje a mal nezodpovedný prístup k životu, nebolo potrebné realizovať, nakoľko skutočnosti, ktoré by boli vykonaným dokazovaním zistené, nie sú pre toto súdne konanie relevantné. Pokiaľ navrhovateľka poukazovala na ustanovenie § 705a Občianskeho zákonníka, aj táto odvolacia námietka nie je relevantná, nakoľko na základe uvedeného ustanovenia sa môže niektorý z manželov v občianskoprávnom konaní domáhať obmedzenia užívacieho práva druhého manžela z dôvodu fyzického alebo psychického násillia alebo hrozby takéhoto násillia a toto ustanovenie rovnako nie je možné aplikovať v tomto súdnom konaní. Navrhovateľka ďalej poukazovala na rozsah majetku, ktorý sa vyporiadaval pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Súd považuje k tejto odvolacej námietke za potrebné uviesť, že spoločný nájom bytu nie je predmetom vyporiadavania bezpodielového spoluvlastníctva manželov a po rozvode manželstva nastupuje osobitný režim jeho zrušenia upravený v § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to dohodou rozvedených manželov alebo v prípade nedosiahnutia dohody rozhodnutím súdu. V tomto súdnom konaní rovnako nemožno prihliadať ani na to, že v konaní o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by svedčili o obchádzaní práva alebo o pričení sa dobrým mravom, nakoľko predmet uvedeného súdneho konania je odlišný a nijako nesúvisí s vkladovým konaním vedeným odporcom.

V priebehu ďalšieho konania bude preto úlohou odporcu dôsledne zistiť skutkový stav veci v tom smere, či nedošlo k prechodu nájmu bytu ako inej skutočnosti, ktorá mala za následok ukončenie spoločného nájmu bytu manželmi ešte pred rozvodom manželstva. Až v prípade, že táto skutočnosť nebude preukázaná, je možné od navrhovateľky žiadať rozhodnutie súdu alebo dohodu manželov o zrušení spoločného nájmu bytu. Vykonať dokazovanie v tomto smere patrí odporcovi ako správne mu orgánu, nie súdu preskúmavajúcemu zákonnosť rozhodnutia, a to z dôvod rešpektovanie delby moci výkonnej a súdnej.

Pokiaľ ide o vyjadrenie ďalšieho účastníka konania, súd považuje za potrebné zdôrazniť, že v priebehu správneho konania vedeného pred odporcom bol nečinný a až vo vyjadrení doručenom v deň pojednávania vyjadril súhlas s rozhodnutím odporcu, ktorým bol zamietnutý jeho návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti. Jednou z požiadaviek platnosti právneho úkonu podľa § 38 ods. 1 Občianskeho zákonníka je, že bol urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. V predmetnom prípade uzavrel ďalší účastník s navrhovateľkou Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu a podal aj návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti na základe tejto zmluvy. Jeho vyjadrenie v súdnom konaní, že od navrhovateľky požadoval doklady o tom, že je výlučným nájomcom bytu a mal pochybnosti o pravdivosti jej tvrdení, ako aj jeho vyjadrenia o nájme dvoch bytov, čo bolo výpovedným dôvodom, vzbudzujú pochybnosti o tom, aká bola jeho vôľa pri

uzatváraní právneho úkonu a podávaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti. Skutočnosti uvádzané ďalším účastníkom v súdnom konaní neboli ním namietané v správnom konaní, a preto ani neboli predmetom dokazovania. V správnom konaní bola navyše predložená nájomná zmluva zo dňa 14.10.2015 (rovnaký dátum jej uzavretia ako dátum uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva k bytu), uzavretá medzi vlastníkom bytu BPM, s.r.o., so sídlom Timravy 12, 974 64 Banská Bystrica, IČO: 31 598 056 (právny predchodca ďalšieho účastníka) a navrhovateľkou, v ktorej je uvedené, že vlastníkom bytu prenecháva byt číslo XX v U. U. na J. ulici č. XX, 9. poschodie do nájmu navrhovateľky na dobu neurčitú od 01.02.2010. Na výzvu odporcu k tomu, že v uvedenej nájomnej zmluve je uvedené, že byt bol prenechaný navrhovateľke na dobu neurčitú od 01.02.2010 a účastníčka doložila do spisu doklad o tom, že jej byt bol pridelený v roku 1982, ďalší účastník nereagoval. V rozhodnutí odporcu je len uvedené, že na základe telefonického rozhovoru bolo zistené, že správne má byť rok 1982. Na otázku súdu splnomocnená zástupkyňa ďalšieho účastníka na pojednávaní uviedla, že nájomná zmluva zo 14.10.2015, kde ako nájomca je uvedená len navrhovateľka, bola potvrdením nájomného vzťahu. Zo všetkých uvedených skutočností vyplýva, že postoj ďalšieho účastníka a jeho vyjadrenia sú rozporné, keď na jednej strane „potvrdil“ nájomný vzťah s navrhovateľkou v roku 2015 a na druhej strane namieta, že mala v nájme dva byty, čo bolo neprípustné a bolo to výpovedným dôvodom, pričom však ukončenie nájomného vzťahu nepreukázal. Taktiež je rozporný jeho postup v tom, že prejavil vôľu uzavrieť s navrhovateľkou zmluvu o prevode vlastníctva bytu a podal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti, na druhej strane však v súdnom konaní súhlasí so zamietnutím návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti a namieta, že navrhovateľka nespĺňa podmienky pre nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 250l ods. 2 v spojení s § 250k ods. 1 O.s.p. Navrhovateľka bola v konaní úspešná, a preto jej súd priznal náhradu trov konania pozostávajúcich z trov právneho zastúpenia v celkovej výške 545,68 Eur. Trovy právneho zastúpenia pozostávajú z odmeny za tri úkony právnej služby (prevzatie a príprava zastupovania, písomné podanie na súd zo dňa 14.06.2016 a účasť na pojednávaní dňa 30.06.2016) podľa § 11 ods. 4 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov vo výške 143,-Eur za jeden úkon a z režijnej paušálnej náhrady podľa § 16 ods. 3 uvedenej vyhlášky po 8,58 Eur, zvýšené o daň z pridanej hodnoty v celkovej výške 90,94 Eur podľa § 18 ods. 3 vyhlášky.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné podľa § 250s O.s.p. a contrario.