

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/414/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1404118944
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2017:1404118944.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Murgaša a sudcov JUDr. Branislava Krála a JUDr. Zuzany Kučerovej v právnej veci žalobkyne: R. N., F. L. G.. Č.. X, F., zast. advokátom JUDr. Ľudovítom Földesom, Domašská ul. č. 11, Bratislava proti žalovanému: HABITAT, s.r.o., Saratovská ul. č. 4, Bratislava, zast. advokátkou JUDr. Evou Bellovou, Mliečno č. 511, Šamorín, o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV z 2. júna 2016, č.k. 7C/416/2004- 479, pomerom hlasov 3:0, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie sa p o t v r d z u j e .
Žalovanému sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala uloženia povinnosti žalovanému uzavrieť s ňou zmluvu o prevode vlastníctva X - K. F. Č.. XX W. L. na X. T. F. H. na L. G.. Č.. X U. F. vrátane príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušného podielu na pozemku za kúpnu cenu 816,66 eur podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva z 01.06.2016. O náhrade trov konania súd prvej inštancie nerozhodol s tým, že o nich rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia o veci samej.

2. Súd prvej inštancie na str. 1 až 4 odôvodnenia napadnutého rozsudku doslova odcitoval odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu z 25.03.2013, č. k. 6Co/2/2013-378, ktorým odvolací súd potvrdil prvý v poradí rozsudok súdu prvej inštancie z 24.09.2012, č. k. 7C/416/2004- 352 vo výroku, ktorým bola žaloba zamietnutá proti pôvodnému žalovanému 2/ R.. Ľ. Z. a uvedený rozsudok zrušil vo výroku, ktorým bola žaloba zamietnutá proti pôvodnému žalovanému 1/ (HABITAT, s.r.o.) a vo výroku o trovách konania a vec v tomto rozsahu vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Ďalej súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol, že vykonaným dokazovaním zistil, že rozhodnutím z 09.02.1990 vtedajší zamestnávateľ žalobkyne T. L., Š.. T. F.Á. F. pridelil žalobkyňu X - K. F. na X. T. F. H. na L. G.. Č.. X U. F.. Dohoda o odovzdaní a prevzatí tohto bytu bola uzavretá dňa 02.04.1990. Bytový dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt, nadobudol do vlastníctva pôvodne v konaní označený žalovaný 2/ (R.. Ľ. Z.) vo verejnej dražbe dňa 20. 11. 1992 v rámci likvidácie majetku štátneho podniku Staving, š. p. v likvidácii. Dňa 20.02.1997 R.. Ľ. Z. založil ako jediný spoločník spoločnosť HABITAT, s.r.o. (pôvodne žalovaný 1/) a do základného imania tejto spoločnosti vložil ako nepeňažný vklad predmetný bytový dom. Tým sa R.. Ľ. Z. stal jeho vlastníkom. V čase vydraženia predmetného bytového domu a ani v čase, keď R.. Ľ. Z. tento dom vložil ako nepeňažný vklad do základného imania HABITAT, s.r.o., nebol žiadny z bytov v tomto dome sa nachádzajúcich vo vlastníctve inej osoby. Dňa 13.12.1999 požiadala žalobkyňa žalovaného 1/ (v súčasnosti jediný žalovaný) o prevod predmetného bytu do vlastníctva. Žalovaný s ňou doposiaľ neuzavrel zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Žalovaný je na LV č. XXXX zapísaný ako vlastníak predmetného bytu, ktorého nájomkyňou je žalobkyňa. Z tohto skutkového stavu súd prvej inštancie

vyvodil záver, že žaloba nie je dôvodná. Súd prvej inštancie poukázal na právny názor odvolacieho súdu, podľa ktorého po nadobudnutí účinnosti zákona č. 182/1993 Z.z. (01.09.1993) pôvodný žalovaný 2/ R.. Ľ. Z. nebol povinný uzavrieť so žalobkyňou zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu v zmysle § 29 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., pretože nie je ani štátnym podnikom, ani štátnou rozpočtovou, resp. príspevkovou organizáciou a ani bytovým družstvom (R.. Ľ. Z. ako fyzická osoba - podnikateľ nepatrí medzi vlastníkov domov uvedených v § 18 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. a preto sa na neho nevzťahovalo ani obmedzenie obsiahnuté v § 29 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z.) a R.. Ľ. Z. nič nebránilo, aby predmetný dom vložil ako nepeňažný vklad do základného imania žalovaného 1/. Ak by sa R.. Ľ. Z. v čase, keď bol vlastníkom predmetného domu, rozhodol byť v nájme žalobkyne po 01.09.1993 previesť na inú osobu, mohol by ho v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. previesť iba do jej vlastníctva, ale R.. Ľ. Z. sa rozhodol, že predmetný byt neprevedie zo svojho vlastníctva. R.. Ľ. Z. pred vkladom domu do základného imania spoločnosti HABITAT, s.r.o. (pôvodný žalovaný 1/ a súčasný jediný žalovaný) nebol povinný previesť predmetný byt do vlastníctva žalobkyne v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. (toto ustanovenie sa týka bytu, nie však domu) a zo žiadneho ustanovenia zák. č. 182/1993 Z.z. nemožno vyvodiť povinnosť vlastníka domu pred prevodom domu na iný subjekt ponúknuť nájomcovi bytu v tomto dome sa nachádzajúcom prevod tohto bytu do jeho vlastníctva. Vklad domu do základného imania spoločnosti HABITAT, s.r.o. je platným právnym úkonom. Ust. § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov zakotvuje len všeobecne povinnosť vlastníka domu (žalovaného) previesť byt, nájomcom ktorého je fyzická osoba, do vlastníctva len tomuto nájomcovi a teda platí, že keď sa vlastník domu rozhodne byť previesť zo svojho vlastníctva do vlastníctva iného subjektu, týmto subjektom môže byť len nájomca bytu - fyzická osoba. Preto nárok na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu žalobkyne nemohol vzniknúť v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.; tzv. ponuková povinnosť podľa tohto ustanovenia je viazaná na rozhodnutie vlastníka domu vlastníctvo bytu previesť na iný subjekt. Žalovaný však predmetný byt nemieni previesť na iný subjekt a preto mu ani nemohla vzniknúť ponuková povinnosť v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., t. j. povinnosť predať predmetný byt žalobkyne ako jeho nájomníčke. S poukazom na tieto závery súd prvej inštancie žalobu zamietol a o trovách konania nerozhodol (§ 151 ods. 3 O.s.p.).

3. Proti tomuto rozhodnutiu podala odvolanie žalobkyňa. Uviedla, že povinnosť previesť predmetný byt do jej vlastníctva zaťažovala R.. Ľ. Z. - pôvodného žalovaného 2/, ktorý predmetný byt vydražil. R.. Ľ. Z. nebol oprávnený dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt, vložiť do základného imania žalovaného. Tým došlo k porušeniu ust. § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.. Ďalej žalobkyňa v odvolaní namietla, že je nesprávny právny názor odvolacieho súdu vyjadrený v rozsudku odvolacieho súdu z 25.03.2013, č. k. 6Co/2/2013- 378, ktorým sa riadil súd prvej inštancie. Podľa žalobkyne totiž v zákone č. 182/1993 Z.z. neexistuje žiadne ustanovenie, ktoré by vznik práva na prevod vlastníctva bytu viazalo na rozhodnutie vlastníka previesť byt do vlastníctva inej osoby. Napokon žalobkyňa v odvolaní uviedla, že súd prvej inštancie riadne neodôvodnil svoj záver, že návrh kúpnej zmluvy predložený žalobkyňou neobsahuje všetky zákonné náležitosti.

4. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil.

5. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

6. Súd prvej inštancie vo veci prvý raz rozhodol rozsudkom z 24.09.2012, č. k. 7C/416/2004- 352, ktorým zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa proti spoločnosti HABITAT, s.r.o. (pôvodný žalovaný 1/) a proti R.. Ľ. Z. (pôvodný žalovaný 2/) domáhala uloženia povinnosti žalovanému 1/ uzavrieť s ňou zmluvu o prevode predmetného bytu. Na odvolanie žalobkyne odvolací súd rozsudkom z 25.03.2013, č. k. 6Co/2/2013- 378 napadnutý rozsudok potvrdil vo výroku, ktorým bola žaloba proti žalovanému 2/ zamietnutá a zrušil ho vo výroku, ktorým bola žaloba zamietnutá proti žalovanému 1/ a vo výroku o trovách konania. V odôvodnení spomenutého rozsudku odvolací súd okrem iného uviedol: „Ust. § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. zakotvuje len všeobecne povinnosť vlastníka domu previesť byt, nájomcom ktorého je fyzická osoba, do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Inými slovami, toto ustanovenie treba vyložiť tak, že keď sa vlastník domu rozhodne byť previesť zo svojho vlastníctva do vlastníctva iného subjektu, týmto subjektom môže byť len nájomca bytu - fyzická osoba. Preto nárok na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu žalobkyne nemohol vzniknúť v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.; tzv. ponuková povinnosť podľa tohto ustanovenia je totiž viazaná na rozhodnutie vlastníka domu vlastníctvo bytu previesť na iný subjekt. Tento nárok mohol žalobkyne vzniknúť iba podľa § 29 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. Podľa tohto ustanovenia štátne podniky, štátne podniky v likvidácii, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie a bytové družstvá sú povinné s nájomcom bytu, garáže alebo s nájomcom ateliéru uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru, do

dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Bytový dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt, nájomníčkou ktorého je žalobkyňa, nadobudol do vlastníctva žalovaný 2/ v roku 1992, teda pred účinnosťou zákona č. 182/1993 Z.z. a v roku 1997 ho vložil ako nepeňažný vklad do základného imania žalovaného 1/. Po nadobudnutí účinnosti zákona č. 182/1993 Z.z. (01.09.1993) žalovaný 2/ nebol povinný uzavrieť so žalobkyňou zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu v zmysle § 29 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., pretože nie je ani štátnym podnikom, ani štátnou rozpočtovou, resp. príspevkovou organizáciou a ani bytovým družstvom. Žalovaný 2/ ako fyzická osoba - podnikateľ nepatrí medzi vlastníkov domov uvedených v § 18 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. a preto sa na neho nevzťahovalo ani obmedzenie obsiahnuté v § 29 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. Vzhľadom na to nič žalovanému 2/ nebránilo, aby predmetný dom vložil ako nepeňažný vklad do základného imania žalovaného 1/. Ak by sa žalovaný 2/ v čase, keď bol vlastníkom predmetného domu, rozhodol byť v nájme žalobkyne po 01.09.1993 previesť na inú osobu, mohol by ho v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. previesť iba do jej vlastníctva. Žalovaný 2/ sa však rozhodol, že predmetný byt neprevedie zo svojho vlastníctva. Ponuková povinnosť v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v súčasnosti zaťažuje žalovaného 1/ pre prípad, že by mienil predmetný byt predať. Žalovaný 2/ pred vkladom domu do základného imania žalovaného 1/ nebol povinný previesť predmetný byt do vlastníctva žalobkyne v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. Toto ustanovenie sa totiž týka bytu, nie však domu. Zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. nemožno vyvodiť povinnosť vlastníka domu pred prevodom domu na iný subjekt ponúknuť nájomcovi bytu v tomto dome sa nachádzajúcom prevod tohto bytu do jeho vlastníctva. Vklad domu do základného imania žalovaného 1/ je teda platným právnym úkonom, žalovaný 2/ nie je vlastníkom tohto domu a ani vlastníkom predmetného bytu. Preto mu nemožno uložiť povinnosť uzavrieť so žalobkyňou zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu. Žalovanému 2/ preto v spore chýba pasívna vecná legitímácia. Z týchto dôvodov odvolací súd podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil napadnutý rozsudok v časti, ktorou bola žaloba zamietnutá proti žalovanému 2/. V časti, ktorou bola žaloba zamietnutá proti žalovanému 1/ musel odvolací súd napadnutý rozsudok zrušiť podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. a podľa ods. 2 tohto ustanovenia musel vec v tomto rozsahu vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Odvolací súd totiž po právnej stránke vec vo vzťahu k žalovanému 1/ posúdil odlišne oproti súdu prvého stupňa. Ak by odvolací súd za tejto situácie potvrdil napadnutý rozsudok aj v časti, ktorou bola žaloba proti žalovanému 1/ zamietnutá, odňal by žalobkyňi možnosť napadnúť odvolaním právne závery odvolacieho súdu. Odvolací súd si je vedomý toho, že pri viazanosti súdu prvého stupňa právnym názorom odvolacieho súdu (§ 226 O.s.p.) bude súd prvého stupňa musieť v ďalšom konaní žalobu proti žalovanému 1/ zamietnuť. K odvolacej argumentácii žalobkyne odvolací súd dodáva, že dôvodom pre zamietnutie žaloby proti žalovanému 1/ je aj to, že žalobkyňa podľa vlastného tvrdenia v odvolaní k žalobe v znení zmeny petitu z 15.09.2011 (č. I. 221) nepripojila žiadnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu a domáha sa iba uloženia povinnosti žalovanému 1/ uzavrieť s ňou vo všeobecnosti takúto zmluvu. Prítom z ustálenej súdnej praxe vyplýva požiadavka, aby v prípade žaloby o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu v zmysle § 161 ods. 3 O.s.p. bol obsah tejto zmluvy uvedený vo výroku rozsudku, prípadne aby bol vo výroku rozsudku uvedený odkaz na obsah pripojeného písomného vyhotovenia zmluvy, ktorá sa tak stáva súčasťou výroku rozsudku.“

7. Odvolací súd nevidí dôvod, pre ktorý by nemal na vyššie uvedenom právnom názore trvať a súd prvej inštancie bol týmto právnym názorom viazaný (§ 226 O.s.p.). K odvolacej argumentácii žalobcu treba uviesť, že žaloba proti pôvodnému žalovanému 2/ R.. Ľ. G. Z. bola právoplatne zamietnutá, pretože rozsudok súdu prvej inštancie z 24.09.2012, č. k. 7C/416/2004- 352, v spojení s rozsudkom odvolacieho súdu z 25.03.2013, č. k. 6Co/2/2013- 378 nadobudol právoplatnosť dňa 18.04.2013. Nie je preto právne relevantná argumentácia žalobkyne, že súd prvej inštancie mal povinnosť uzavrieť s ňou zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu uložiť R.. Ľ. Z.. Súčasným vlastníkom domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, je žalovaný (pôvodný žalovaný 1/), ktorý tento byt môže previesť iba na žalobkyňu, ktorá je jeho nájomcom (§ 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.). Ak sa teda žalovaný rozhodne predmetný byt previesť na iného, bude ho môcť (musieť) previesť iba na žalobkyňu. To však predpokladá, že žalovaný sa rozhodne predmetný byt previesť zo svojho vlastníctva. Inak povedané, ust. § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. nezakladá žalobkyňi zákonný nárok na prevod predmetného bytu, ale toto ustanovenie zaväzuje žalovaného previesť predmetný byt len na nájomcu, teda na žalobkyňu. Pokiaľ si však žalovaný chce predmetný byt ponechať vo vlastníctve, nemožno mu uložiť povinnosť previesť ho na žalobkyňu. Žalovaný by bol povinný previesť byt do vlastníctva žalobkyne iba v prípadoch uvedených v § 29 ods. 1 (družstevné byty), v § 29 ods. 2 (štátne byty), v § 29a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. (obecné byty). Predmetný byt však nie je ani družstevným, ani štátnym a ani obecným bytom, pretože jeho vlastníkom je žalovaný, ktorý je obchodnou spoločnosťou (spoločnosť s ručením obmedzeným).

8. K vyjadreniu žalovaného k odvolaniu odvolací súd uvádza, že žalovaný síce navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť, ale vyjadril nesúhlas s názorom odvolacieho súdu pokiaľ ide o výklad ust. § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu uviedol: „Poukazujeme na to, že uvádzaný § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. nezakladá žalobkyni zákonný nárok na prevod bytu do vlastníctva nájomcu, ale zaväzuje vlastníka domu, aby previedol vlastníctvo bytu len na nájomcu. Prípady, kedy je vlastník povinný previesť byt do vlastníctva nájomcovi ustanovuje § 28 - družstevné byty, § 29 - tzv. štátne byty, § 29a - tzv. obecné byty.“ Odvolací súd s týmto právnym názorom žalovaného plne súhlasí, pretože ide o právny názor, ktorý zastáva aj odvolací súd a ktorý - možno inými slovami - vyjadril v rozsudku z 25.03.2013, č. k. 6Co/2/2013- 378, ako aj tomto rozsudku. Pokiaľ však ide o cenu predmetného bytu v prípade jeho prevodu na žalobkyňu, odvolací súd je toho názoru, že by bolo v rozpore so zásadou spravodlivého usporiadania občianskoprávných vzťahov, ak by žalobkyňa mala za byt zaplatiť trhovú cenu a nie cenu určenú v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z..

9. Z toho vyplýva, že napadnutý rozsudok je vecne správny a preto ho odvolací súd potvrdil podľa § 387 ods.1 C.s.p.

10. Odvolací súd nepriznal žalovanému náhradu trov odvolacieho konania, pretože žalovaný si náhradu trov odvolacieho konania neuplatnil (§ 151 ods. 1, 2 O.s.p., v spojení s § 470 ods. 2 prvá veta C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha - dovolací návrh (§ 428 CSP).