

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 10C/134/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1311212871
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Sládečková
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2018:1311212871.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Vierou Sládečkovou v právnej veci žalobkyne: F. O., bytom A. XXX, B., zast. advokátom JUDr. Miroslavom Kúkelom, so sídlom Súmračná 13, Bratislava, proti žalovanému v 1/ Hlavné mesto SR, so sídlom Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO: 00603481, v 2/ Mestská časť Bratislava- Rača, so sídlom Kubačova 21, Bratislava, IČO: 00304557, zast. OLEXOVA VASILISIN s.r.o., so sídlom Gorkého 6, Bratislava-Staré mesto, 811 01, IČO: 36 820 059 o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu, takto,

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovanému 1/ sa náhrada trov konania nepriznáva.

III. Žalovanému 2/ sa priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%, pričom o výške náhrady trov konania žalovaného 2/ rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1/ Žalobou doručenou tun. súdu dňa sa 20.10.2011 sa žalobkyňa domáhala voči žalovaným v 1/ a 2/ uloženia povinnosti, aby s ňou uzatvorili zmluvu o prevode vlastníctva k 3 - izbovému bytu na A. ul. XXX v Bratislave, podľa podmienok vyplývajúcich zo zákona č. 182/93 Z. z.

2/ Žalobu odôvodnila tak, že je nájomníčkou a užívateľkou tohto bytu s tým, že ona bola a dodnes je správkynou ubytovne na A. XXX. Byt bol pôvodne označený ako služobný, byt pre správkyniu. Ona sa po prevedení ubytovne do správy MČ Rača stala zamestnankynou Miestneho úradu MČ Bratislava Rača. Z tohto dôvodu s ňou žalovaný 2/ ako prenajímateľ dňa 26.6.1995 uzatvoril nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Ona viackrát žiadala o prevod bytu do osobného vlastníctva, ale najprv jej bolo povedané, že objekt sa musí zapísať do katastra nehnuteľností. K zápisu došlo, avšak objekt bol zapísaný ako ubytovňa. Je v právnej neistote a preto sa obrátila s návrhom na súd.

3/ Žalovaný 1/ sa k žalobe vyjadril tak, že nehnuteľnosť - budova nachádzajúca sa na A. ul. č. XXX v B., zapísaná na LV č. XXXX je ubytovňa, z tohto dôvodu nie je možné v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k bytu. Zároveň vo veci namietol svoju vecnú pasívnu legitímáciu a návrh žiadal zamietnuť.

4/ Žalovaný 2/ sa k žalobe vyjadril tak, že povinnosť podľa zák. č. 182/1993 Z. z mu nevznikla, pretože predmetný priestor je v budove, ktorý nemá charakter bytového domu. Na LV č. XXXX v k. ú J. je v súvislosti s predmetným priestorom evidovaná len stavba charakterizovaná ako ubytovňa, ktorou sa rozumie zoskupenie priestorov slúžiacich na nebytové účely, resp. zariadenie, ktoré pravidelne alebo

príležitostne poskytuje záujemcom prechodné ubytovanie s prenocovaním. Podľa § 1 ods. 1 cit. zákona sa tento zákon vzťahuje výhradne na vlastníctvo bytov v bytových domoch. Podľa § 2 ods. 2 cit. zákona sa za bytový dom považuje taká budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako 3 byty. Ubytovňa, v ktorej sa predmetný priestor nachádza, tieto kritériá nespĺňa. V zmysle § 24 ods. 1 je pôsobnosť tohto zákona rozšírená aj na právne vzťahy v súvislosti s budovami, ktoré charakter bytového domu nemajú, to však neplatí pre vymedzené ust. zákona, medzi ktorými je aj ust. § 29 a ods. 1 cit. zák., ktoré upravuje povinnosť obce uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode bytu. Z uvedeného vyplýva, že ak je priestor/byť súčasťou iného ako obytného domu, zákon neukladá obci povinnosť uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode bytu, preto sa žalobkyňa nemôže domáhať uzavretia tejto zmluvy, lebo jej právny nárok na uzavretie zmluvy nevznikol. K takýmto dôvodom sa priklonil už tun. súd v č. k. 14 C 262/2005, keď v závere rozsudku poznamenal, že aj za predpokladu preukázania naliehavého právneho záujmu, by bol nárok žalobkyň z týchto dôvodov právne spochybiteľný.

5/ Tun. súd uznesením č. k. 10 C 134/2011 - 194 zo dňa 17. 2. 2015 vyzval žalobkyňu k oprave a doplneniu žaloby tak, aby táto obsahovala určitý, zrozumiteľný a materiálne vykonaný petit, s presnou špecifikáciou nehnuteľností v súlade so zápisom v katastri nehnuteľností. Po oprave žalobkyňou súd 1. inštancie uznesením č. k. 10 C 134/2011 - 249 pripustil dňa 8. 10. 2015 zmenu petitu tak, že tento znie : Žalovaný v 2. rade na základe poverenia žalovaného v 1. rade (ako vlastníak) je povinný odpredať do vlastníctva a uzatvoriť Zmluvu o prevode vlastníctva bytu žalobkyňi, F. O., bytom A. XXX, XXX XX B., byt na prízemí č. XXX, nachádzajúci sa v bytovom dome na A. ul. č. XX-XXX.. Bytový dom je zapísaný na LV č. XXXX, k. ú J. obec BA- m.č. J., okres B. súp. č. XXXX, ktorý leží na parc. č. XXXX/X,X,X,X podľa zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, ako i náhrady trov konania.

6/ Súd 1. inštancie žalobu žalobkyne rozsudkom č.k. 10 C 134/2011-254 zo dňa 09.10.2015 v celom rozsahu zamietol s odôvodnením, že jej bývalý služobný byt má charakter ubytovne, nie je bytovým domom v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. Na odvolanie žalobkyne Krajský súd v Bratislave uznesením č.k. 10 Co 8/2016-279 rozsudok tun. súdu zrušil, vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že má opätovne nárok žalobkyne posúdiť, či ubytovňa vo vlastníctve žalovaného 1/, spĺňa charakter bytovej alebo nebytovej budovy.

7/ Súd vykonal doplňujúce dokazovanie, oboznámil sa s pripojeným spisom tun. súdu 14 C 262/2005, protokolom č. 56/92 zo dňa 1. 10. 1992, nesúhlasom Hl. m. SR Bratislavy s prevodom sporného bytu zo dňa 13. 11. 2002, Rozhodnutím Obv. NV Bratislava III, odbor výstavby a územného plánovania zn. : OV a Y. zo dňa 2. 1. 1979, rozhodnutím Obv. NV Bratislava III, odbor bytový sp. zn. byt/XXX-X-XXXX/XX-Dg, Kolaudačným rozhodnutím Obv. NV Bratislava III sp. zn. : OVaÚP - 3XX-XXXX-XX-Ing.Zb-58 zo dňa 20. 10. 1980, zmluvou o nájme bytu zo dňa 26. 6. 1955, Štatútom hl. m. SR Bratislavy zo dňa 1. 9. 2008, LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, výpočtovým listom, vyúčtovaním za rok 2014, 2013, 2012, evidenčným listom zo dňa 8. 5. 1996, zápisom o dohode a odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 21. 6. 1990, rozhodnutím o pridelení podnikového bytu zo dňa 20. 6. 1990, 15. 10. 1980, ako i ostatným obsahom spisu a zistil nasledovné :

8/ Žalovaní 1/,2/ po vrátení spisu z odvolacieho súdu, vzniesli vo veci písomne hmotnoprávnu námietku premlčania daného nároku s odôvodnením, že nakoľko žiadosť o prevod vlastníckeho práva k bytu žalobkyňa podala dňa 07.10.1994, právo domáhať sa odpredaja bytu súdnou cestou bolo možné si uplatniť v rámci všeobecnej 3 ročnej premlčacej doby, ktorá uplynula dňa 07.10.1997.

9/ Podľa § 152 CSP Hmotnoprávna námietka je právny úkon strany spôsobujúci zmenu, zánik alebo oslabenie práva protistrany.

10/ Súd konštatuje, že vznesenie hmotnoprávnej námietky premlčania je možné v každom štádiu sporu.

11/ Súd sa preto z procesného hľadiska najskôr zaoberal žalovanými 1/,2/ vznesenou hmotnoprávnou námietkou premlčania práva subjektívneho práva žalobkyne.

12/ Podľa § 100 ods. 1, 2 veta prvá, Občianskeho zákonníka :

(1) Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

(2), veta prvá : Premlčujú sa všetky majetkové práva, s výnimkou vlastníckeho práva.

13/ Predmetom sporu je uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, pričom ide o majetkové, nie vlastnícke právo žalobkyne, ktoré sa premlčuje v zmysle § 100 ods. 2 Obč. zákonníka.

14/ Podľa § 101 ods. 1 Občianskeho zákonníka všeobecná trojročná premlčacia lehota plynie odo dňa, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

15/ Nakoľko v ďalších ustanoveniach zákona nie je uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Tým je objektívne vymedzený začiatok plynutia premlčacej lehoty od slova „mohlo“ a nie od slova „mohol“. Tento okamih je objektívne daný a nezávislý na subjektívnej okolnosti, teda, či oprávnený vedel alebo nevedel o svojom práve.

16/ V prejednávanej veci žalobkyňa podala Žiadosť o prevod bytu do osobného vlastníctva žalovanému dňa 07.10.1994, ktorý ju týmto dňom zaevidoval pod por. č. 2156/94.

17/ Podľa § 29 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinný od 01.09.1993 do 31.07.1995, ku dňu podania žiadosti) : Štátne podniky, rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie a bytové družstvá sú povinné s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na služobné byty.31) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701?ucinnost=01.10.1994>>

18/ Podľa žalobkyne si žalovaní 1/, 2/ nespĺnili svoju zákonnú povinnosť a v lehote do 2 rokov odo dňa zaevidovania jej žiadosti, t.j. do 07.10.1996, s ňou, ako nájomníčkou služobného bytu, zmluvu o prevode vlastníctva k spornému bytu, neuzatvorili.

19/ Súd konštatuje, že žalobkyňa si tak mohla prvýkrát svoje právo uplatniť súdnou cestou nasledujúcim dňom po nespĺnení zákonnej povinnosti žalovaného t.j. dňa 08.10.1996 a domáhať sa splnenia tejto povinnosti, čo však v rámci všeobecnej 3- ročnej premlčacej lehoty neučinila a táto jej márne uplynula dňa 08. 10.1999, pričom žalobu podala až v r. 2011. Podávanie ďalších žiadostí o prevod vlastníctva k spornému bytu tak bolo pre posúdenie danej veci právne irelevantné, nakoľko vyššie uvedeným bol objektívne vymedzený začiatok plynutia premlčacej lehoty, teda od slova „mohlo“ a nie od slova „mohol“ a nárok premlčaný bol.

20/ Súd na premlčanie prihliada len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo priznať.

21/ Základným inštitútom premlčania je pôsobiť na oprávnené osoby tak, aby v primeraných lehotách uplatňovali svoje práva (nároky).

22/ Zásada hospodárnosti musí viesť súd k tomu, aby sa prednostne zaoberal otázkou premlčania, lebo opačný záver by znamenal, že by súd vykonával dôkazy ohľadne dôvodnosti nároku, napr. svedeckými výpoveďami, preto ich nevykonal, čím by sa zvyšovali trovy konania len preto, aby v odôvodnení svojho rozhodnutia mohol uviesť, že nárok žalobkyne zamietá z dôvodu jeho premlčania.

23/ Právny zástupca žalobkyne sa k vznesenej hmotnoprávnej námietke premlčania nároku jeho klientky vyjadril iba tak, že tento nárok premlčaný nie je, avšak súd na základe vyššie uvedeného konštatuje, že nárok žalobkyne sa v rámci všeobecnej premlčacej lehoty premlčal.

24/ Na základe vyššie uvedeného mal súd vznesenú hmotnoprávnú námietku premlčania žalovanými 1/, 2, za dôvodnú a preto premlčaný nárok žalobkyne priznať nemohol a žalobu z tohto dôvodu žalobu zamietol.

25/ S ohľadom na štádium súdneho sporu a rozsiahle dokazovanie vo veci, súd nad rámec vyššie uvedeného konštatuje, že žalobkyňa vo veci dôkazné bremeno neunesla z nasledovných dôvodov:

26/ Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., (účinný ku dňu podania žaloby) bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

27/ Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

28/ Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Ustanovenia tohto zákona s výnimkou § 6 až 8b <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701?ucinost=01.01.2011>>, § 29 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701?ucinost=01.01.2011>> a § 29a ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701?ucinost=01.01.2011>> sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

29/ Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. (aktuálne znenie) Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 7 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701>>, 7a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701>>, 7b <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701>>, 7c <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701>> a 7d <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701>>, § 29 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701>> a 29a ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20160701>>;

30/ Aj v čase podania žaloby, aj dnes je sporná nehnuteľnosť nachádzajúca na A. ul. XXX v B. zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX ako ubytovňa. Charakter objektu nie je bytovým domom v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z., ale ubytovňou, ktorá slúži na prechodné ubytovanie. Z predložených listinných dôkazov mal súd za preukázané, že ubytovňa vo vlastníctve žalovaného 1/ nespĺňa charakter bytovej, ani nebytovej budovy v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z. tiež preto, že nie je splnená podmienka, že by v tomto priestore bola viac ako polovica alebo jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie, čo vylučuje aj Rozhodnutie ONV Bratislava III dňa 09. 10. 1978, ktorým došlo k vyňatiu 10 bytových jednotiek, nachádzajúcich sa na A. ul. č. XXX v B., z bytového fondu, tieto sa stali slobodárňou, za účelom ubytovania kmeňových zamestnancov, teda slúžia nie na trvalé, ale na dočasné, prechodné, ubytovanie zamestnancov a prevažná časť priestoru je určená na ubytovanie. Je pravdou, že v komplexe A. XX-XXX. sa nachádzal v každom vchode samostatný priestor na ubytovanie správcu, pre potreby ubytovaných, čo bol aj prípad žalobkyne, ktorá ako sama uvádza v žalobe, vykonávala funkciu správkyni ubytovne na A.. XXX v B.. Pokiaľ žalobkyňa odvodzovala právo na odkúpenie bytu od nájomnej zmluvy o nájme bytu zo dňa 26.06.1995 uzatvorenou so žalovaným 2/, ako prenajímateľom s odôvodnením, že podľa jej označenia išlo o byt, súd konštatuje, že iba samotné označenie tohto úkonu ako nájomná zmluva, byt nie je postačujúce, pretože to, či sporný priestor je bytom, alebo nie, stanovuje stavebný úrad, ktorý ho takto doposiaľ nezadefinoval. Žalovaný 2/, ako správca tohto priestoru sa snažil tento omyl napraviť, navrhol žalobkyni uzatvoriť správny typ zmluvy, čo žalobkyňa odmietla. Žalobkyňa ďalej tvrdila, že v ubytovni sa nachádza okrem jej bytu viacero takýchto bytov. Označila v spore viacerých svedkov, ktorí to mali svojimi nájomnými zmluvami potvrdiť. Napokon sa ukázalo, že žiaden z ňou navrhovaných svedkov túto skutočnosť pred súdom odmietol potvrdiť, preto od ich výsluchu upustila. Žalobkyňa tak svoje tvrdenia uvedené v žalobe a v odvolaní proti súdu prvej inštancie nepreukázala, čím vo veci dôkazné bremeno neuniesla. Súd na záver konštatuje, že v katastri nehnuteľností je objekt na A. ul. č. XXX v B. stále zapísaný ako ubytovňa, žiaden byt č. XXX, ako ho v petite žaloby uvádza žalobkyňa, ktorý by sa nachádzal v tomto objekte, v katastri zapísaný nie je. Súd v zhode so žalovanými súhlasí, že predajom predmetného priestoru žalobkyni by bol zmarený účel využitia budovy ako ubytovne. Z týchto dôvodov neboli splnené zákonné predpoklady na uloženie povinnosti žalovanému 1/, ako vlastníkov, uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu so žalobkyňou. Súd mal taktiež za dôvodnú námietku žalovaného 2/, ako správcu predmetnej nehnuteľnosti, na nedostatok pasívnej legitímácie vo veci a preto zo všetkých vyššie uvedených dôvodov žalobu v celom rozsahu zamietol.

31/ Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32/ Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

33/ Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

34/ O nároku na náhradu trov konania procesných strán súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému 1/ hoci bol v spore úspešný náhradu trov konania nepriznal, nakoľko tento si ich náhradu priznať nežiadal. Žalovanému 2/, ako úspešnej procesnej strane priznal voči žalobkyni, ktorá bola v spore neúspešná, náhradu trov konania v plnej výške. Súd v zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške priznanej náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré môže strana sporu podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému rozhodnutie smeruje (ust. § 355 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 362 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) podľa ust. § 363 C.s.p.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (ust. § 364 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.