

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 6C/30/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6620203560  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslava Tóthová Gederová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2021:6620203560.3

## Rozhodnutie

Okresný súd Lučenec pred sudkyňou JUDr. Jaroslavou Tóthovou Gederovou v spore žalobcu: M.D. M., D.. XX.XX.XXXX, bytom D.O. Z. XXX/XX, T., zastúpený advokátkou: JUDr. Erikou Golskou so sídlom T.G.Masaryka 7, Lučenec proti žalovaným v 1. rade: M.. U. M., D.. XX.XX.XXXX, bytom G. X, F. Z., zastúpený advokátkou: JUDr. Ivetou Bračokovou, so sídlom Martina Rázusa 29, Lučenec a 2. rade: Stavebné bytové družstvo Fiľakovo, IČO: 30 229 014, so sídlom Kalinčiakova 8, Fiľakovo zastúpený advokátom: JUDr. Martinom Landlom, so sídlom Rázusová 47/4824, Lučenec o určenie vlastníckeho práva takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

II. Žalobca je **p o v i n n ý** zaplatiť žalovanému v 1. a 2. rade náhradu trov konania vo výške 100% do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne **o výške nároku**.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručенou tunajšiemu súdu dňa 12.08.2020 domáhal od žalovaných určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č.XXXX pre katastrálne územie T.. Svoju žalobu odôvodnil tým, že v roku 1992 žil v platnom manželskom zväzku, avšak s manželkou prežívali krízové obdobie, tak sa rozhodol odstáňovať do nájomného bytu vo T.. Aby sa vyhol vyporiadaniu spoločného majetku pre prípad rozvodu manželstva, požiadal žalovaného v 1. rade, aby vo svojom mene uzatvoril nájomnú zmluvu na byt, do ktorého sa chcel presťahovať. Jednalo sa o byt číslo X nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom XXX na Námestí Slobody XX vo T.. Uvedený byt bol vo vlastníctve žalovaného v 2. rade a bol v nájme vtedajšieho nájomcu pána G., ktorému za odstúpenie práva nájmu vyplatil sumu 100.000,-Sk. Pán G. sa so žalovaným v 1. rade nikdy nestretol, všetky právne náležitosti ohľadom postúpenia práva nájmu vybavoval výlučne žalobca. Žalovaný v 1. rade prišiel len podpísať nájomnú zmluvu v právnom postavení nájomcu so žalovaným v 2. rade, ktorej uzatvorenie bolo dohodnuté na 31.08.1992, pričom nájomný vzťah vznikol dňom XX.XX.XXXX. Do bytu sa hneď nastáňoval žalobca a užíva ho nepretržite do dňa podania žaloby. Časom žalovaný v 2. rade ako prenajímateľ zistil, že predmet nájmu užíva žalobca, ktorý zároveň aj uhrádzal platby spojené s užívaním bytu. Výzvou zo dňa 10.05.2001 žalovaný v 2. rade upozornil žalovaného v 1. rade na skutočnosť, že prenajatý byt vôbec neužíva ako aj na potrebu vykonania nápravy alebo odovzdania bytu prenajímateľovi pod hrozbou výpovede z nájmu družstevného bytu. Nakoľko žalovaný v 1. rade nebol ochotný vykonať nápravu ohľadom zosúladenia skutkového stavu so stavom právnym, dňa 25.03.2002 mu žalovaný v 2. rade dal výpoveď z nájmu v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu, že nedošlo k úhrade záloh nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace a tiež z dôvodu, že prenajatý byt žalovaný neužíval a prenechal ho do podnájmu inému bez súhlasu prenajímateľa. Žalobca tento stav vyvolal účelovo, aby bol daný dôvod ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa. Po uplynutí výpovednej doby došlo k zrušeniu členstva žalovaného v 1. rade v Stavebnom bytovom družstve T. a to vylúčením, o ktorom bolo rozhodnuté uznesením predstavenstva Stavebného bytového družstva č. XX/XXXX a ktoré bolo žalovanému v 1. rade oznámené listom zo dňa 28.08.2002. Zároveň

bol žalovaný v 1. rade vyzvaný na vypratanie bytu. Vo veci vypratania bytu bolo realizované súdne konanie Okresným súdom Lučenec sp.zn. 5C/95/2002, na základe ktorého bola žalovanému v 1. rade v spojení s rozsudkom Krajského súdu Banská Bystrica sp.zn. 13Co/52/2003 zo dňa 20.05.2003 uložená povinnosť predmetný byt vypratať v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku. V tom čase už boli vzťahy so žalovaným v 1. rade zhoršené a žalobca opakovane vyzýval žalovaného v 1. rade, aby veci uviedli na správnu mieru a byt bol prevedený na žalobcu. Žalobca ďalej uviedol, že tento byt zaplatil on, rovnako platil aj výdavky aj služby spojené s užívaním predmetného bytu od roku 1992. Uvedený byt v značnom rozsahu rekonštruoval. Žalovaný v 1. rade využil iba žalobcovu ťažkú rodinnú situáciu v roku 1992 vo svoj prospech. Túto situáciu žalobca riešil tak, že písomnosťou zo dňa 13.06.2001 požiadal žalovaného v 2. rade o prevod družstevného bytu do jeho vlastníctva a taktiež o nahliadnutie do dokladov týkajúcich sa hospodárenia z fondov opráv a použitých finančných prostriedkov na opravy. Žalovaný v 2. rade listom zo dňa 11.04.2002 ho informoval, že jeho žiadosť o prevod družstevného bytu do vlastníctva bola zaevidovaná a bude vybavená v priebehu dvojročnej zákonnej lehoty. Má za to, že uvedená písomnosť ako aj všetky okolnosti na strane žalobcu spočívajúce v pravidelných úhradách platieb spojených s užívaním predmetného bytu, zúčastňovaním sa na schôdzach nájomcov a členov stavebného bytového družstva, ako aj aktívny prístup voči prenajímateľovi nasvedčovali tomu, že sa de facto jedná o nájomný právny vzťah medzi žalobcom a družstvom s poukazom na ustanovenie § 491 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Napriek tomu, že žalobca podal žiadosť o prevod družstevného bytu do jeho vlastníctva, žalovaný v 1. rade dňa 17.12.2014 uzavrel so žalovaným v 2. rade zmluvu o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu - člena bytového družstva. Žalovaný v 1. rade už v tom čase ani nebol nájomcom prevádzaného bytu, pretože jeho nájomný vzťah bol ukončený výpoveďou prenajímateľa zo dňa 25.03.2002 a žalovaný v 1. rade už nebol ani členom stavebného bytového družstva, nakoľko jeho členstvo bolo zrušené vylúčením, o ktorom bolo rozhodnuté uznesením predstavenstva stavebného bytového družstva č.XX/XXXX v mesiaci august roku 2002. V čase prevodu vlastníckeho práva na žalovaného v 1. rade, bolo nevyhnutným ako prílohu zmluvu o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu pre účely vkladového konania predložiť nájomnú zmluvu. V konkrétnom prípade bola predložená nájomná zmluva uzatvorená dňa 31.08.1992, ktorá však bola vypovedaná zo strany žalovaného v 2. rade dňa 25.03.2002. Okrem nájomnej zmluvy bol medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade uzatvorený dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 28.11.2014. Listina - dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 28.11.2014 bola podpísaná v čase, keď nájomná zmluva medzi žalovaným v 1. a 2. rade už neexistovala. Nie je teda právne prípustné uzatvoriť dodatok k neexistujúcej nájomnej zmluve. Daná listina pritom nespĺňa ani zákonom požadované náležitosti nájomnej zmluvy, pretože v nej nie je uvedený predmet nájmu, doba nájmu ani odplata za užívanie prenajatej veci. Na základe dodatku teda nemohlo dôjsť k zmene nájomného vzťahu ani k jeho predĺženiu, pretože tento vzťah v čase rozhodnom už neexistoval, pričom zmluva odporuje zákonnému ustanoveniu § 16 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V danom prípade má žalobca za to, že ide o absolútne neplatný právny úkon, ktorý nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona. V danej súvislosti žiadajú súd, aby otázku neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu uzatvorenú medzi žalobcom a žalovaným zo dňa 17.12.2014 posúdil ako predbežnú otázku právne významnú pre rozhodnutie o žalobe žalobcu o určenie vlastníckeho práva. V tejto súvislosti dáva do pozornosti aj skutočnosť, že 08.01.2018 podal žalovaný v 1. rade na Okresnom súde Lučenec žalobu o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti, ktorá je vedená pod sp.zn. 8C/1/2018. V uvedenom konaní Okresný súd Lučenec uložil žalobcovi povinnosť predmetnú nehnuteľnosť vypratať. Voči uvedenému rozsudku však podal žalobca odvolanie, pričom Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom sp.zn. 17Co/34/2019 zo dňa 19.02.2020 výrok zmenil tak, že žalobu zamietol v celom rozsahu. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že dôvodom bolo posúdenie absolútnej neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu, teda člena bytového družstva uzatvorenej dňa 17.12.2014 medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade. Z daného dôvodu má za to, že je daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pretože užíva predmetný byt už od roku 1992, má záujem so žalovaným v 2. rade uzatvoriť nájomnú zmluvu a po splnení predpokladov predmetnú nehnuteľnosť získať do svojho výlučného vlastníctva.

2. Na preukázanie svojich tvrdení predložil súdu nájomnú zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, výzvu zo dňa 10.05.2001, výpoveď z nájmu zo dňa 25.03.2002, výzvu na vypratanie bytu a zrušenie členstva vylúčením zo dňa 28.08.2002, zaslanie vyjadrenia zo dňa 11.04.2002, dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 28.11.2014, čiastočný výpis z LV č. XXXX pre katastrálne územie T. a čestné prehlásenie.

3. Žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení zo dňa 10.12.2020 uviedol, že žalobca sám opisuje ako zneužíval meno a dáta svojho brata, aby predišiel po rozvede deleniu BSM. Uvedené preto možno nazvať ako vedome urobený podvod s cieľom získania neoprávneného majetkového prospechu. Zároveň žalobca popisuje, že nikdy nebol členom družstva ani nájomcom predmetného bytu a byt užíval len na základe slovnej dohody so svojim bratom (t.j. žalovaným v 1. rade). Dohoda o prevode členských práv a povinností zo dňa 30.07.1992 bola uzavretá medzi T. G. ako prevodcom a žalovaným v 1. rade ako nadobúdateľom. Následne bola vyhotovená nájomná zmluva na meno žalovaného v 1. rade, ktorá mala platnosť od 01.09.1992. Platby boli realizované pod menom U. M., či už v pokladni alebo poštovými poukázkami. Nakoľko žalobca nikdy nebol ani členom družstva, ani nájomcom bytu, nerozumejú, z čoho odvodzuje svoje „práva“ a teda nemôže ísť ani o spoločný nájom bytu podľa § 700 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Poukázali taktiež na to, že žalobca korešpondoval so žalovaným v 2. rade v mene svojho brata (t.j. žalovaného v 1. rade). Rovnako preberal poštu a svoje odpovede a rôzne výzvy posielal pod menom žalovaného v 1. rade. Nie je preto zrejmé, prečo bývalý podpredseda predstavenstva (S. C.) dňa 11.04.2002 listom značky XX/Va/XX odpovedal na adresu žalobcu, keďže žiadosť prišla v mene žalovaného v 1. rade. Uvedený list bol jediný od roku 1992, ktorý zo strany Stavebného bytového družstva T. bol odoslaný na meno žalobcu v spojitosti s bytom číslo X vo T.. Dňa 12.01.2005 im bola doručená žiadosť o priznanie členských práv od U. M., ktorú prerokovali a dali žiadateľovi odpoveď. Následne až v októbri alebo v novembri 2014 začal žalobca telefonicky vyvolávať žalovanému v 2. rade za účelom usporiadania vecí okolo bytu Č. X. Na stretnutí uviedli, že chcú vyrovnať všetky dlžoby viaznúce na byte vrátane nepremiňaných poplatkov z omeškaní, súdnych trov a trov právneho zastúpenia a potom čo najrýchlejšie vziať byt do osobného vlastníctva. Vzhľadom na to, že bolo potrebné získať nanovo členstvo, obnoviť nájom bytu a následne pristúpiť k prevodu vlastníctva, poučil ich, že to bude trvať určitý čas, pričom obaja t.j. žalobca ako aj žalovaný v 1. rade nenamietali. Z prerokovania predstavenstva vzniklo uznesenie č.XX/XXXX. Keď boli uhradené všetky peniaze, tak žalovaný v 2. rade sa telefonicky kontaktoval na žalovaného v 1. rade a poprosil ho, aby prišiel podpísať dokumenty aj keď samotná zmluva o prevedení vlastníctva bytu ešte nebola hotová. Keďže nájomná zmluva ešte nebola vyhotovená, tak bol narýchlo napísaný dodatok k nájomnej zmluve. Následne sa ešte žalovaný v 2. rade do podpisu zmluvy zastavil u žalovaného v 2. rade ešte raz pred dňom 17.12.2014, kedy bola podpísaná zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu. Najneskôr vtedy boli podpísané všetky ostatné dokumenty, ktoré neboli vyhotovené dňa 28.11.2014. Žalovaný v 2. rade si pamätá, že ešte pred podpisom zmluvy volal žalobcovi a opýtal sa ho či to podľa neho bude takto v poriadku, pričom odpoveď znela, áno. Návrh na vklad bol odovzdaný katastru dňa XX.XX.XXXX. Je pravdou, že k zmluve bola pripojená fotokópia starej nájomnej zmluvy, avšak už si presne nepamätá, prečo to tak bolo. Poukázal na § 28 Zákona o vlastníctve bytov, z ktorého vyplýva, že žalobca nikdy nebol nájomcom sporného bytu, z hľadiska družstva bol len podnájomníkom v družstevnom nájomnom byte svojho brata (t.j. žalovaného v 1. rade). V skutočnosti však bol urobený prevod členských práv a povinností medzi pánom G. V. U. M. (t.j. žalovaný v 1. rade). Poukázali aj na to v čestnom prehlásení pána G.Ó. figuruje suma 172.000,-Kč, pričom v žalobe sa uvádza len suma 100.000,-Sk. Považujú za absurdné, aby podnájomník v byte vlastníka tvrdil, že za to, že v byte býval a platil náklady spojené s bývaním 20 až 25 rokov, prípadne do bytu investoval, na neho malo prejsť vlastnícke právo. Ďalej uviedol, že žalobca ho navštívil niekedy v roku 2019 s tým, že chce podať žalobu. Na otázku žalovaného v 2. rade, prečo chce takúto žalobu podať, keď v roku 2014 bol spokojný so situáciou, že „zmenila sa situácia“. V lete v roku 2020 sa s ním znova stretol, ako aj s jeho právnym zástupcom s tým, že ho žalobca požiadal, či by družstvo pristúpilo k takejto žalobe na jeho strane. Ich odmenou malo byť zaplatenie nepremiňaného trojročného nájmu z jeho strany v prípade úspechu. Odvolávali sa pri tom na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici. Predstavenstvo sa rozhodlo, že nebude vstupovať do súkromnoprávneho sporu žalobcu a žalovaného v 1. rade. Ďalej uviedli, že žalobca v uvedenom bytovom dome vlastní ešte ďalšie X byty, ktoré ale neužíva, pričom vo T. vlastní desiatky bytov. Na základe uvedeného žiadajú žalobu zamietnuť.

4. Na preukázanie svojich tvrdení predložili súdu dohodu o prevode členských práv a povinností zo dňa 30.07.1992, prehlásenie o vzájomnom vysporiadaní zostatkovej hodnoty členského podielu zo dňa 30.07.1992, nájomnú zmluvu zo dňa 31.08.1992, žiadosť o prevedenie družstevného bytu do osobného vlastníctva zo dňa 18.05.2001, oznámenie k sp.zn. 9C/49/1995 zo dňa 27.03.1995, uznesenie Okresného súdu Lučenec sp.zn. 9C/49/1995 zo dňa 12.04.1995, žiadosť o priznanie členských práv, odpoveď k žiadosti o priznanie členských práv zo dňa 04.02.2005, zápisnica zo dňa 28.11.2016, nájomná zmluva zo dňa 28.11.2014, zápisnica z rokovania družstva zo dňa 10.07.2020.

5. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení zo dňa 18.12.2020 uviedol, že namietajú aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu. Poukázali na to, že v konaní vedenom na Okresnom súde Lučenec č.k. 8C/1/2018 sa žalovaný v 1. rade v postavení žalobcu domáhal voči žalobcovi v postavení žalovaného vypratania predmetného bytu vo T., ktorý užíva bez právneho titulu žalobca. Žalovaný v 1. rade preukázal svoje vlastnícke právo k predmetnému bytu, ktoré nadobudol na základe zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva nájomcu, ktorej vklad bol povolený orgánom na úseku katastra nehnuteľností rozhodnutím č. S. XXXX/XX zo dňa 19.12.2014. Okresný súd rozsudkom zo dňa 14.11.2018 žalobe vyhovel. Voči uvedenému rozsudku bolo podané odvolanie, pričom Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudok okresného súdu zmenil a to tak, že žalobu zamietol. Krajský súd však v konaní žiadnym spôsobom nezisťoval skutočnosti potvrdzujúce, že k predmetnému bytu žalovaný nemal žiadny právny titul pre jeho riadne užívanie a nakladanie s ním. Tieto skutočnosti mali vyplynúť z konania o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva vedenom na Okresnom súde Lučenec sp.zn. 5C/222/1998, z ktorého vyplýva, že predmetom vyporiadania BSM nebol členský podiel družstevného bytu a spoločný nájom manželov k družstevnému bytu. Žalobca od roku 1992 až doposiaľ svojim konaním obchádza zákon s cieľom užívať byt č. X, nakoľko ani so žalovaným v 2. rade nemal žiadny právny vzťah, ktorý by zakladal právo žalobcu na užívanie tohto bytu. Z toho dôvodu majú za to, že odvolací súd predčasne, bez akéhokoľvek doplneného dokazovania rozhodol o podanej žalobe a rozhodol tak, že ju zmenil a žalobu ako nedôvodnú pre absenciu aktívnej vecnej legitímácie žalobcu zamietol. Prvostupňový súd však vychádzal pri posúdení aktívnej vecnej legitímácie žalobcu ako vlastníka bytu, ktorého vypratanie sa domáhal, preto v prvostupňovom konaní takéto dokazovanie vykonané nebolo a vlastníctvo žalobcu nebolo spochybnené. Voči rozhodnutiu odvolacieho súdu sp.zn. 17Co/34/2019 zo dňa 19.02.2020 bolo podané dovolanie, o ktorom doposiaľ nebolo rozhodnuté. Žalovaný v 1. rade v celom rozsahu poprel pravdivosť tvrdení žalobcu a má za to, že žaloba je nedôvodná, nakoľko žiadnym spôsobom žalobca nepreukazuje svoj zákonný nárok, ktorý by ho oprávňoval k užívaniu predmetného bytu alebo k existencii nájomného vzťahu k Stavebnému bytovému družstvu Filakovo (t.j. žalovanému v 2. rade). Stavebné bytové družstvo T. nikdy nepovažovalo žalobcu za riadneho nájomcu predmetného bytu z dôvodu, že neexistuje žiadny právny nárok žalobcu k tomuto bytu. Nájomná zmluva medzi žalobcom a stavebným bytovým družstvom nevznikla de facto tak, ako to uvádza žalobca v žalobe a teda nedošlo k naplneniu žiadneho zákonného ustanovenia § 685 a §686 Občianskeho zákonníka. Z daného dôvodu žiadajú žalobu zamietnuť ako nedôvodnú.

6. Na preukázanie svojich tvrdení predložili súdu dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 28.11.2014, čiastočný výpis z Listu vlastníctva pre katastrálne územie T. Č.. XXXX, nájomnú zmluvu zo dňa 28.11.2014, prihlášku za člena zo dňa 28.11.2014, poskytnutie fotokópií zo dňa 08.07.2020, žiadosť o súčinnosť zo dňa 22.08.2017, výmer zo dňa 28.11.2014, výzvu zo dňa 10.05.2001, zápisnicu zo dňa 28.11.2014, zmluvu o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 17.12.2014.

7. Žalobca vo svojom vyjadrení zo dňa 01.04.2021 uviedol, že nesúhlasí s tvrdením žalovaného v 1. rade prezentovanom v jeho písomnom vyjadrení, v zmysle ktorého od roku 1992 až doposiaľ obchádza svojim konaním zákon s cieľom užívať byt. Súdu dostatočne a pravdivo v žalobe vykreslil skutkové okolnosti, ktoré ho viedli k tomu, aby v roku 1992 súhlasil so vznikom nájomného vzťahu k predmetnému bytu voči nájomcovi t.j. žalovanému v 1. rade, avšak od roku 2001 žalovaný v 1. rade už nebol ochotný zosúladiť skutkový stav so stavom právnym, čiže nebol ochotný vzdať sa nájomného práva k bytu, ktorý žalobca nadobudol, a za ktorý zaplatil odplatu za odstúpenie práva nájmu, ktorý zrekonštruoval a reálne užíval. Preto od roku 2001 robil opatrenia na to, aby sa neskôr stal členom stavebného bytového družstva a ako jeho nájomca byt aj odkúpil. Dňa 13.06.2001 podal u žalovaného v 2. rade žiadosť o prevod uvedeného bytu do jeho výlučného vlastníctva. Vo vyjadrení žalovaného v 2. rade zo dňa 11.04.2002 bol vyjadrený prísľub, že žiadosť bude vybavená v rámci dvojročnej zákonnej lehoty k splneniu prísľubu však nedošlo. Samotné súdne konanie o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je len ďalším krokom k nadobudnutiu vlastníckeho práva k dotknutému bytu. Žalobca zastáva názor, že pokiaľ Stavebné bytové družstvo v čase konania malo k dispozícii napr. nájomnú zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, bola by žalovanému v 1. rade určite poskytnutá. Z daného dôvodu majú za to, že tieto listiny v čase súdneho konania o vypratanie nehnuteľnosti s najväčšou pravdepodobnosťou neexistovali a boli dodatočne účelovo vyhotovené pre potreby prípadného dovolacieho konania a vypratania nehnuteľnosti, resp. pre potreby konania určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Tento predpoklad je potvrdený aj faktom, že zo strany žalovaného v 2. rade bolo vo vkladovom konaní predložená zmluva o prevode vlastníctva k družstevnému bytu zo dňa 31.08.1992 a nie nájomná zmluva uzatvorená zo dňa 28.11.2014. Pokiaľ ide o samotné dovolanie vo veci vypratania nehnuteľnosti, toto nemá vplyv na právoplatnosť a vykonateľnosť

rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 17Co/34/2019 zo dňa 19.02.2020. Poukázali na to, že tvrdenia žalovaného v 2. rade sú vo väčšej časti nepravdivé, čo vyplýva najmä z minulosti vedených konaní voči žalovanému v 2. rade týkajúcich sa správy bytových domov. Jediným z listinných dôkazov, ktorý žalovaný v 2. rade súdu predložil bola odpoveď žalovaného v 2. rade zo dňa 04.02.2005 a žiadosť žalovaného v 1. rade o priznanie členských práv, z ktorého vyplýva, že žalovaný v 1. rade bol po dlhšiu dobu nájomného vzťahu v omeškaní s platením platieb voči správcovi a teda žalovaný v 2. rade ho zrejme nepovažoval za dôveryhodného a spoľahlivého nájomcu. Preto je podľa nich nepravdepodobné, že by žalovaný v 2. rade vyšiel žalovanému v 1. rade až tak v ústrety s jeho požiadavkou o vznik opätovného nájomného vzťahu a odkúpenie bytu do svojho vlastníctva, že by v priebehu jedného dňa t.j. 28.11.2014, uskutočnil všetky právne úkony potrebné na vznik nájomného vzťahu medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, t.j. že by uvedeného dňa boli obvolaní členovia predstavenstva, bolo zrušené uznesenie o všetkých uzneseniach týkajúcich sa bytu a členstva žalovaného v 1. rade, taktiež bola prijatá prihláška žalovaného v 1. rade za člena stavebného bytového družstva, bol vyhotovený výmer a bola uzatvorená nájomná zmluva a rovnako aj dodatok k nájomnej zmluve. Podstatnou skutočnosťou je však priznanie žalovaného v 2. rade o predložení neplatnej nájomnej zmluvy zo dňa 31.08.1992 správe katastra ako prílohy k návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva. Uvedená skutočnosť je teda nespornou skutočnosťou. Pri osobnom stretnutí žalovaného v 2. rade a žalobcu pred podaním žaloby sa žalovaný v 2. rade nezmienil o existencii nájomnej zmluvy, ktorá bola predložená ako príloha, preto sú toho názoru, že v čase mimosúdneho jednania táto nájomná zmluva ešte neexistovala a bola vyhotovená len dodatočne a účelovo pre potreby súdneho konania.

8. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení zo dňa 07.05.2021 uviedol, že v celom rozsahu trvá na svojom vyjadrení a na dôkazoch, ktoré boli predložené. Poukázal na to, že žalobca od roku 1992 až doposiaľ svojim konaním obchádza zákon s cieľom užívať byt č. X, tieto skutočnosti boli konštatované aj súdom 1. stupňa v konaní sp.zn. 8C/1/2018. Žalovaný v 1. rade sa stotožňuje s názorom žalovaného v 2. rade v tom, že tento žalobcu nikdy nepovažoval za riadneho nájomcu a to z dôvodu neexistencie žiadneho právneho nároku na tento byt. Nájomná zmluva medzi žalobcom a Stavebným bytovým družstvom T. nevznikla.

9. Žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení zo dňa 03.06.2021 uviedol, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva a nijako ho ani nepreukázal. Určením vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 2. rade sa postavenie žalobcu nijakým spôsobom nezmení a nestane sa ani neistým. Žalobca sa nestane vlastníkom bytu a rovnako sa nestane ani nájomcom bytu, keďže družstvo má právo rozhodnúť sa, s kým nájomnú zmluvu na byt uzatvorí a následne nemá ani povinnosť previesť byt do vlastníctva žalobcu. Rovnako tak určením vlastníckeho práva nie je ohrozené žiadne právo žalobcu, keďže tento sa nesnaží domôcť vlastníckeho práva vo svoj prospech. Poukázal na to, že žalobca odôvodňuje vlastnícke právo k bytu na základe rozhodnutia Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn.17Co/34/2019 zo dňa 19.02.2020, v zmysle ktorého odôvodnenia bola zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu považovaná za absolútne neplatnú. V uvedenom konaní nebolo preukázané, že žalobca sa stal opätovne členom bytového družstva v roku 2014, pričom v tomto konaní bola doložená aj nájomná zmluva zo dňa 28.11.2014, na základe ktorej sa žalovaný v 1. rade stal nájomcom bytu a členom družstva a teda je platný aj následný prevod zo strany družstva do vlastníctva žalovaného v 1. rade.

10. Vo veci bolo dňa 10.11.2021 nariadené pojednávanie, ktorého sa zúčastnil žalobca, jeho právny zástupca, neprítomný žalovaný v 1. rade prítomná však jeho právna zástupkyňa, neprítomný žalovaný v 2. rade, prítomný však jeho právny zástupca. Súd preto rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalovaného v 1. a 2. rade.

11. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že žalobca nemá iné právne kroky ako sa domôcť ochrany svojich práv, než podaním tejto žaloby. Všetko sa začalo ešte v roku 1992, keď žalobca žil v platnom manželstve, avšak vznikali tam už problémy preto sa rozhodol odstáť zo spoločnej domácnosti presťahovaním sa do nájomného bytu vo T., ktorý je predmetom konania. Vzhľadom k tomu, že nechcel riskovať, aby tento byt bol riešený ako súčasť vzniknutého BSM pre prípad rozvodu manželstva, požiadal svojho brata (t.j. žalovaného v 1. rade), aby vystupoval v právnom postavení nájomcu tohto bytu. Vtedy ešte vzťahy medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade boli dobré. V predmetnom byte v roku 1992 býval iný nájomca pán T. G., ktorého žalobca vyplatil odstupným za odstúpenie práva nájmu bytu sumou 172.000,-Kčs. Zároveň žalobca dojednal aj uzatvorenie nájomnej zmluvy,

ktorá bola podpísaná dňa 31.08.1992. Nájomný vzťah vznikol 01.09.1992, ale reálne byt vždy užíval žalobca, ktorý od roku 1992 platil aj nájomné, platil úhrady za služby spojené s užívaním bytu, platil príspevky do fondu údržby a opráv, zúčastňoval sa domových schôdzí, podieľal sa na rozhodovaní na hospodárení s týmito finančnými prostriedkami. Žalovaný v 1. rade tento byt nikdy neužíval ako nájomca. Po čase sa žalovaný v 2. rade dozvedel, že nájomná zmluva nie je dodržiavaná zo strany nájomcu a upozornil ho výzvou zo dňa 10.05.2001, že byt reálne neužíva. Následne bola dňa 25.03.2002 daná výpoveď z nájmu družstevného bytu a to z dôvodu, že neboli uhrádzané platby spojené s užívaním bytu a súčasne, že predmetný byt bol prenechaný do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa. Nájomný pomer teda medzi žalovaným v 1. a 2. rade k bytu zanikol. Po uplynutí nájomnej výpovede zaniklo aj členstvo žalovaného v 1. rade v stavebnom bytovom družstve a to v dôsledku uznesenia predsedníctva stavebného bytového družstva Filakovo vylúčením. Žalovaný v 1. rade bol vyzvaný na vypratanie bytu, toto nerealizoval dobrovoľne, avšak bolo vedené konanie na Okresnom súde Lučenec, kde bola uložená povinnosť predmetný byt vypratať. Žalobca sa snažil situáciu riešiť so žalovaným v 1. rade, vzťahy však boli natoľko zhoršené, že žalovaný v 1. rade odmietal zosúladiť právny stav so skutkovým. Žalobca preto požiadal stavebné bytové družstvo o to, aby mu byt bol odpredaný do jeho výlučného vlastníctva. Žalovaný v 2. rade mu odpovedal listom zo dňa 11.04.2002 a to tak, že žiadosť je evidovaná a v dvojročnej zákonnej lehote bude aj vybavená a zároveň mu umožnilo nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa hospodárenia. Takéto ponímanie má oporu aj v zákonom ustanovení § 491 ods.2 Občianskeho zákonníka. To znamená, že pokiaľ žalobca od roku XXXX byt reálne užíval, síce bez existencie písomnej nájomnej zmluvy, avšak vzťah medzi žalobcom ako reálnym užívateľom a stavebným bytovým družstvom sa musel spravovať ustanoveniami o nájomnej zmluve. Napriek tomu, že v roku 2002 dostal žalovaný v 1. rade výpoveď z nájmu bytu, dňa 17.12.2014 došlo medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 1. rade k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu - člena bytového družstva. Avšak v čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva nebol žalovaný v 1. rade ani nájomcom predmetného bytu a nebol ani členom stavebného družstva, čím boli porušené ustanovenia § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nanajvýš v roku 2014 žalovaný v 2. rade správe katastra predložil ako prílohu na zápis vlastníckeho práva nájomnú zmluvu z roku 1992, ktorá bola vypovedaná v roku 2002, teda v čase prevodu už neexistovala. K predmetnej zmluve bol vyhotovený dodatok datovaný dňa 28.11.2014, avšak keďže nájomná zmluva v čase uzatvorenia neexistovala, pretože v roku 2002 bola vypovedaná, nebolo možné uzatvárať dodatok k zmluve, ktorá neexistuje. Tento dodatok nemožno považovať za nájomnú zmluvu, keďže neobsahuje podstatné náležitosti ako dohodu o predmete nájmu, o dobe nájmu, o odplate. Uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu zo dňa 17.12.2014 odporuje § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a tento právny úkon je potrebné považovať za absolútne neplatný právny úkon. Táto absolútna neplatnosť bola konštatovaná aj rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici v konaní o vypratanie nehnuteľnosti. V uvedenom rozhodnutí bola posudzovaná predbežná otázka neplatnosti právneho úkonu zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Sú preto toho názoru, že okresný súd je viazaný právnym názorom súdu vyššej inštancie a tento právny názor má brať do úvahy. Pokiaľ ide o naliehavý právny záujem žalobcu, v tomto smere poukázali na to, že len týmto konaním je možné zmeniť postavenie žalobcu, keďže tento byt obýva už 29 rokov, investuje do neho, platí za neho všetky úhrady, hoci formálne je vlastníkom žalovaný v 1. rade. Postavenie žalobcu sa nemôže zmeniť iným spôsobom ako tým, že dôjde k zmene vlastníckeho práva a teda vlastníkom sa stane pôvodný vlastník t.j. stavebné bytové družstvo, pričom tu by mohol žalobca uplatniť svoje právo a formálne uzatvoriť nájomnú zmluvu a následne byt odkúpiť do svojho výlučného vlastníctva. Táto žaloba je aj v záujme žalovaného v 1. rade, ktorý v súčasnosti nemôže realizovať svoje dielčie oprávnenia, teda byt držať, užívať, požívať, brať z neho úžitky. Rovnako poukázali na to, že sú toho názoru, že nájomná zmluva ako aj prihláška za člena stavebného družstva boli vykonané v inom období ako v roku 2014. Sú toho názoru, že ak by existovali skôr, boli by predložené už v konaní o vypratanie nehnuteľnosti. Z daného dôvodu navrhli znalecké dokazovanie.

12. Právna zástupkyňa žalobcu v záverečnej reči uviedla, že súčasťou spisového materiálu je dodatok k nájomnej zmluve uzatvorený dňa 28.11.2014, ale aj nájomná zmluva z toho istého dňa. Nie je zrejmé, prečo v rovnaký deň boli uzatvorené obe písomnosti, avšak podľa nej, je logickou odpoveďou, že jedna z týchto listín v daný deň nebola uzatvorená. Ďalej poukázala na to, že z vyjadrenia Stavebného bytového družstva T. zo dňa 04.02.2005 na dopyt žalovaného v 1. rade, aby bol s ním obnovený nájomný vzťah mu družstvo odpovedalo, že jeho žiadosť bude prehodnotená za predpokladu, že ďalší rok bude riadne platiť nájom za služby a potom môže podať žiadosť znovu. Nie je zrejmé prečo by žalovaný v 2. rade uzatvoril so žalovaným v 1. rade, hoci bol ešte stále dlžníkom a nemal uhradené žiadne dlhy nájomnú zmluvu.

Podľa žalobcu nájomná zmluva vtedy uzatvorená nebola a bola len účelovo vykonštruovaná. Samotný predseda Stavebného bytového družstva pripustil, že všetky listinné dôkazy teda nájomná zmluva, žiadosť o prihlášku, výkaz, výmer boli podpísané nie skôr ako je na nej uvedený dátum. Najneskôr však dňa 17.12.2014, teda v deň uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva. Nebolo by preto možné, aby sa žalovaný v 1. rade stal členom stavebného bytového družstva od 01.12., tak ako sa uvádza v listinných dokladoch. Rovnako nemohol od 01.12. vzniknúť ani nájomný pomer. Žalovaný v 1. rade v čase prevodu vlastníctva bytu nemohol byť ani nájomcom ani členom stavebného bytového družstva a teda bolo porušené ustanovenie § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pri zavkladovaní zmluvy o prevode bola do katastra predložená stará zmluva z roku 1992. Podľa ich názoru nová nájomná zmluva ešte v čase zápisu so katastra neexistovala a teda sú toho názoru, že všetky listinné dôkazy boli účelovo vyhotovené len pre potreby súdneho konania.

13. Právna zástupkyňa žalovaného v 1. rade na pojednávaní uviedla, že na strane žalobcu neexistuje aktívna legitímácia na podaní žaloby t.j. nemá určitý subjektívny hmotnoprávny vzťah k prejednávanej veci, teda nemá také hmotnoprávne postavenie, z ktorého by vyplývalo uplatňované právo, resp. hmotnoprávny nárok uplatňovať a domáhať sa vlastníckeho práva. Zotrvávajú na svojich predchádzajúcich vyjadreniach, skutočnostiach ako aj predložených dôkazoch. Majú za to, že rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici je predčasné, z daného dôvodu bolo podané dovolanie vo veci.

14. V záverečnej reči uviedla, že trvajú na predchádzajúcich vyjadreniach, žiadajú žalobu zamietnuť. Uviedla, že žalobca nepreukázal také hmotnoprávne postavenie, z ktorého by vyplynulo ním uplatňované právo alebo tento hmotnoprávny nárok si uplatňovať. Nie je možné, aby súd rozhodol na základe úvah a predstáv žalobcu, aby sa s nimi stotožňoval a riadil sa výkladom niektorých skutočností zo strany žalobcu a rozhodoval s jeho vôľou a požiadavkami. Majú za to, že v celom konaní žalobca nepreukázal právny titul, z ktorého by odvodzoval svoje postavenie vlastníka, z ktorého by odvodzoval svoje vlastnícke právo k predmetnému bytu. Z daného dôvodu žiadajú žalobu zamietnuť.

15. Žalovaný v 2. rade na pojednávaní uviedol, že zotrvávajú na svojich písomných podaniach. Majú za to, že neexistuje jednak aktívna legitímácia, ale ani naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 2. rade. Postavenie žalobcu sa nijakým spôsobom rozhodnutím súdu nezmení a preto neexistuje naliehavý záujem. Poukázali na to, že v konaní o vypratání bytu nebola doložená nájomná zmluva, ktorá však v tomto konaní predložená bola. Bolo vysvetlené z akého dôvodu bola na katastrálne konanie predložená pôvodná zmluva. Vzhľadom na uvedené žiadajú žalobu zamietnuť.

16. V záverečnej reči opätovne poukázal na neexistenciu naliehavého právneho záujmu. Právne postavenie žalobcu sa rozhodnutím súdu nijakým spôsobom nezmení, nestane sa automaticky nájomcom ani automaticky vlastníkom bytu. Z daného dôvodu žiadajú, aby súd žalobu zamietol.

17. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový a právny stav veci:

Medzi žalovaným v 1. a 2. rade došlo dňa 31.08.1992 k uzavretiu nájomnej zmluvy, na základe ktorej bol žalovanému v 1. rade prenechaný byt do prenájmu. Išlo o družstevný byt č. X o veľkosti XX,XX m<sup>2</sup> na prízemí bytového domu vo vchode XX. Žalovaný v 2. rade vypovedal nájomnú zmluvu a to listom zo dňa 25.03.2002 a následne listom zo dňa 28.08.2002 vyzval žalovaného v 1. rade na vypratání bytu. Rovnako zrušil členstvo žalovaného v 1. rade vylúčením. K zmluve bol uzatvorený dňa 28.11.2014 dodatok, ktorým došlo k obnoveniu členstva žalovaného v 1. rade ako aj k obnoveniu nájomného pomeru. Rovnako dňa 28.11.2014 došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy a žalovaný v 1. rade bol prijatý za člena bytového družstva. Následne dňa 17.12.2014 došlo medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu.

18. Z nájomnej zmluvy z XX.XX.XXXX vyplýva, že dňom 01.09.1992 bol prenechaný družstevný byt č. X o veľkosti XX,XX m<sup>2</sup> na prízemí bytového domu so súpisným číslom XX do užívania žalovanému v 1. rade.

19. Z výzvy zo dňa 10.05.2001 vyplýva, že žalovaný v 2. rade zistil, že predmetný byt nájomca neužíva a v byte je žalobca bez právneho titulu. Zároveň bol žalovaný v 1. rade vyzvaný k prípustnej dispozícii podľa stanov družstva napríklad k prevodu členských práv a povinností alebo aby byt odovzdal družstvu, inak požiadajú výpoveď z nájmu.

20. Z výpovede z nájmu družstevného bytu zo dňa 25.03.2002 je zrejmé, že žalovaný v 1. rade mal nedoplatky na zálohových platbách za služby spojené s užívaním bytu t.j. nemal uhradené zálohy na nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace a zároveň predmetný byt neužíval a prenechal ho do podnájmu inému bez súhlasu prenajímateľa.

21. Z výzvy na vypratanie bytu a zrušenie členstva vylúčením zo dňa 28.08.2002 vyplýva, že výpoveď z nájmu žalovaný v 1. rade prevzal dňa 03.04.2002 pričom byt bol povinný uvoľniť, čo sa nestalo. Z daného dôvodu ho vyzvali na uvoľnenie bytu do 15 dní odo dňa doručenia výzvy. Zároveň oznámil žalovanému v 1. rade, že uznesením Z. T. č. XX/XXXX došlo k zrušeniu členstva v družstve vylúčením v zmysle článku 26 ods. 1 písm. a) stanov z dôvodu, že žalovaný v 1. rade závažným a opätovným spôsobom porušoval svoje členské povinnosti určené zákonom aj stanovami. Porušovanie členských povinností spočíva v riadnom neplatení platieb za užívanie bytu.

22. Z vyjadrenia zo dňa 11.04.2002 vyplýva, že žalobca žiadal o prevod družstevného bytu do svojho vlastníctva dňa 13.06.2001 s oznámením, že žiadosť bola v priebehu vybavovania a bude vybavená v rámci dvojročnej zákonnej lehoty.

23. Z dodatku k nájomnej zmluve zo dňa 28.11.2014 vyplýva, že medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade došlo k obnoveniu členstva žalovaného v 1. rade a k obnoveniu nájomného pomeru od 01.12.2014.

24. Z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie T. vyplýva, že žalovaný v 1. rade je zapísaný ako vlastník bytu č. X nachádzajúci sa na prízemí bytového domu vo vchode XX v spoluvlastníckom podiele X/X-ine. Uvedený byt nadobudol na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. S. z XX.XX.XXXX.

25. Z dohody o prevode členských práv a povinností zo dňa 30.07.1992 vyplýva, že medzi T. G.Ó. a žalovaným v 1. rade došlo k prevodu členstva v družstve na žalovaného v 1. rade a to k družstevnému bytu č. X nachádzajúcom sa na X. poschodí.

26. Z prehlásenia o vzájomnom vysporiadaní zo dňa 30.07.1992 je zrejmé, že T. G. prehlásil, že hodnotu členského podielu si usporiada so žalovaným v 1. rade.

27. Z oznámenia k veci sp.zn. 9C/49/1995 zo dňa 27.03.1995 je zrejmé, že nájomné a zálohy za služby za byt č. X boli platené v pokladni SBD alebo poštovými poukážkami na meno U. M..

28. Zo žiadosti o prevedenie družstevného bytu do osobného vlastníctva zo dňa 18.05.2001, je zrejmé, že žalovaný v 1. rade žiadal o prevedenie družstevného bytu do jeho osobného vlastníctva.

29. Zo žiadosti o priznanie členských práv je zrejmé, že žalovaný v 1. rade žiadal o priznanie členských práv na byt č. X nachádzajúci sa vo vchode č. XX.

30. Z oznámenia k žiadosti o priznanie členských práv zo dňa 04.02.2005 vyplýva, že predstavenstvo Stavebného bytového družstva T. na zasadnutí dňa 27.01.2005 prejednálo žiadosť o vrátenie členstva pričom rozhodlo, že členstvo zatiaľ neobnoví, ale zmenilo svoje uznesenie tak, že na vypratání bytu ďalej netrvá. V prípade ak počas celého roku 2005 budú hradené predpisy záloh pravidelne, tak aby sa žalovaný v 1. rade nedostal do omeškania a zaplatí poplatky z omeškania vyčíslené od 01.01.1999 do 31.12.2004 v celkovej výške 24.941,--Sk, tak môže opätovne žiadať o navrátenie členstva.

31. Zo zápisnice z telefonického prerokovania prípadu U. M. zo dňa XX.XX.XXXX bolo prijaté uznesenie č. XX/XXXX, na základe ktorého predstavenstvo zrušilo všetky predošlé uznesenia týkajúce sa bytu a členstva U. M. a súhlasilo so vznikom jeho členstva od 01.12.2014, ku ktorému vznikne aj nájom bytu č. X.

32. Z nájomnej zmluvy zo dňa 28.11.2014 je zrejmé, že dňom 01.12.2014 bol prenechaný byt č. X o veľkosti XX,XX m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. XX žalovanému v 1. rade.

33. Z uznesenia č. XX/XXXX zo dňa 10.07.2020 vyplýva, že predstavenstvo Stavebného bytového družstva T. sa rozhodlo nevstupovať do súkromnoprávneho sporu bratov M. týkajúceho sa bytu č. X.

34. Z prihlášky za člena zo dňa 28.11.2014 bol žalovaný v 1. rade prihlásený za člena stavebného bytového družstva na základe Uznesenia predstavenstva č. XX/XXXX.

35. Zo žiadosti o súčinnosť zo dňa 22.08.2017 vyplýva, že v roku 1992 bol vykonaný prevod členských práv a povinností na U. M.. Z daného dôvodu bola aj nájomná zmluva vyhotovená na jeho meno. Preto M. M. aj napriek tomu, že v predmetom byte býval, mohol byť z hľadiska bytového družstva považovaný len za podnájomníka v byte svojho brata. Rozsudok sa v 10 ročnej premlčacej dobe nevykonal, preto na žiadosť obidvoch bratov bol nájomný pomer obnovený pre pôvodného nájomcu U. M.. Vtedy žalobca nemal proti tomu žiadne výhrady.

36. Z výmeru zo dňa XX.XX.XXXX je zrejmé, že žalovanému v 1. rade na základe uznesenia č. XX/XXXX vzniklo právo nájmu bytu č. X o ploche XX,XX m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na prízemí vo vchode č. XX.

37. Zo zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 17.12.2014 je zrejmé, že došlo k prevodu družstevného bytu medzi Stavebným bytovým družstvom T. a žalovaným v 1. rade. Predmetom prevodu vlastníctva bol byt č. X nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom XXX a s orientačným číslom XX vo T., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre okres T..

38. Podľa ustanovenia § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

39. Podľa ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

40. Podľa ustanovenia § 666 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak.

41. Podľa ustanovenia § 666 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

42. Podľa ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

43. Podľa ustanovenia § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpovedou.

44. Podľa ustanovenia § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

45. Podľa ustanovenia § 685 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nájomnú zmluvu o nájme družstevného bytu možno uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.

46. Podľa ustanovenia § 491 ods. 2 Občianskeho zákonníka, na záväzky vznikajúce zo zmlúv v zákone neupravených treba použiť ustanovenia zákona, ktoré upravujú záväzky im najbližšie, pokiaľ samotná zmluva neurčuje inak.

47. Podľa ustanovenia § 5 ods. 1 Zákona č.182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- g) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

48. V prípade žaloby o určenie je potrebné rozlišovať medzi aktívnou vecnou legitímáciou žalobcu a jeho naliehavým právnym záujmom na požadovanom určení. Aktívna vecná legitímácia a naliehavý právny záujem nie sú splyvajúce právne pojmy a z existencie jedného nemožno bez ďalšieho vyvodzovať existenciu druhého. Ak sa sporný právny vzťah alebo právo právnej sféry žalobcu nedotýka, nemôže mať logicky ani naliehavý právny záujem na jeho určení. Ten, koho právnej sféry sa právny úkon medzi tretími osobami netýka, nemôže preukázať, že bez určenia neplatnosti tohto úkonu sa jeho právne postavenie stalo neistým alebo by bolo ohrozené. Všeobecne, tak existencia naliehavého právneho záujmu je podmienená aj aktívnou vecnou legitímáciou žalobcu a preto pokiaľ žalobca nie je aktívne vecne legitímovaný, nemôže mať ani naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Pre účely rozlíšenia oboch pojmov súd uvádza, že aktívna vecná legitímácia je vystihnutá identifikáciou rozhodného hmotného vzťahu, o ktorého určenie z dôvodu potreby ochrany žalobcu ide, kým naliehavý právny záujem sa viaže k žalobe resp. otázke, či daná určovacia žaloba môže byť spôsobilým procesným nástrojom ochrany práva. Aktívnu vecnú legitímáciu má pritom ten, kto v konaní o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je, či nie je, je účastníkom právneho vzťahu alebo práva o ktoré v konaní ide, alebo ktorého právnej sféry sa sporný vzťah alebo sporné právo týka.

49. Aktívnou vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva žalobcovi ním uplatnené právo, resp. mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Preskúmaním vecnej legitímácie či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta (Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Cdo/205/2009 zo dňa 29.06.2010).

50. Žalobca založil svoju aktívnu legitímáciu v konaní na existencii nájomného vzťahu medzi žalobcom a družstvom (žalovaným v 2. rade) s poukazom na ustanovenie § 491 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Naliehavý právny záujem je zas podľa žalobcu daný tým, že v prípade určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti má záujem so žalovaným v 2. rade uzatvoriť nájomnú zmluvu a predmetný byt nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva. Okresný súd sa v prvom rade zaoberal otázkou aktívnej vecnej legitímácie žalobcu ako aj prípustnosťou určovacej žaloby a v tejto súvislosti aj otázkou naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

51. Pokiaľ ide o aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu, túto žalobca vyvodzuje z nájomného vzťahu medzi ním a žalovaným v 2. rade. V tomto smere súd poukazuje na ustanovenie § 663 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého je nájomná zmluva právnym inštitútom, na základe ktorého sa prenecháva do užívania cudzia vec nájomcovi za odplatu. Ide o vec individuálne určenú, aby ju nájomca dočasne užíval a bral aj úžitky. Nájomná zmluva je konsenzuálnou zmluvou, t.j. vzniká od okamihu, kedy sa zmluvné strany dohodnú na jej obsahu. Podstatou nájomnej zmluvy je prenechanie cudzej veci za odplatu nájomcovi, aby ju nájomca dočasne užíval a bral z nej aj úžitky. Nájom vzniká predovšetkým na základe nájomnej zmluvy. Z obsahového hľadiska stačí, ak je v nájomnej zmluve určený predmet nájmu, keďže naplnenie ostatných pojmových znakov vyplýva buď zo samotnej podstaty nájmu, prípadne z konkrétnych ustanovení zákona. Zákon pre nájomnú zmluvu vo všeobecnosti nevyžaduje osobitnú formu okrem prípadu, že si to vyžaduje zákon. Nájomom bytu vzniká predovšetkým na základe nájomnej zmluvy, ktorou prenajímateľ dočasne prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania. Právna úprava nájmu bytu je vo vzťahu špeciality k všeobecnej úprave nájmu. Družstevným bytom možno rozumieť byt, ktorý je vo vlastníctve bytového družstva, ku ktorému má právo nájmu člen družstva alebo ktorý je v spoločnom nájme manželov, z ktorých aspoň jeden je členom družstva. O prideľovaní družstevných bytov rozhodujú orgány družstva. Člen bytového družstva môže previesť svoje členské práva na inú osobu, pričom takýto prevod nepodlieha súhlasu predstavenstva družstva. Podstatné náležitosti zmluvy o nájme bytu vyplývajú z ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Bez týchto náležitostí zmluva o nájme bytu nevznikne. Nájomná zmluva na byt si nevyžaduje dodržanie písomnej formy, t.j. môže byť uzatvorená aj ústnou formou resp. konkludentne. K záveru o vzniku nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom nemožno však dospieť iba na základe správania sa jednej zmluvnej strany. Konkludentným spôsobom zmluva vzniká len vtedy, keď obe zmluvné strany síce nevýslovne, avšak nesporne prejavia vôľu smerujúcu k vzniku nájmu bytu. Pri družstevných bytoch vzniká nájom za podmienok upravených v stanovách bytového družstva. Aj v tomto prípade platí, že dohoda nemusí mať výslovne písomnú formu a teda môže byť uzatvorená ústne i konkludentne. Nájom družstevného bytu vzniká aj prevodom členských práv.

52. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade vznikol dňa XX.XX.XXXX nájomný vzťah, na základe nájomnej zmluvy, ktorou bol žalovanému v 1. rade prenajatý byt č.X o veľkosti XX,XX m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na prízemí domu vo vchode XX vo T.. Vznik nájomnej zmluvy potvrdzuje aj samotná dohoda o prevode členských práv a povinností uzavretá medzi T. G. a žalovaným v 1. rade. Uvedené listinné dôkazy teda preukazujú skutočnosť, že nájomcom bytu bol U. M., ktorý nadobudol aj členské práva a povinnosti k bytu. Následne však došlo k vypovedaniu nájmu družstevného bytu a to listom zo dňa 25.03.2002 ako aj zrušeniu členstva v družstevnom byte vylúčením v zmysle uznesenia Stavebného bytového družstva T. č.XX/XXXX. Žalovaný v 1. rade žiadal o opätovné priznanie členských práv, pričom žalovaný v 2. rade mu listom dňa 04.02.2005 odpovedal, že členstvo mu nateraz nebude obnovené, avšak netrvá na vypratání bytu, trval však na pravidelnom platení záloh ako aj poplatkov z omeškania od 01.01.1999 do 31.12.2004. Dňa 28.11.2014 došlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, ktorá sa týkala predmetného bytu. Zároveň boli žalovanému v 1. rade k 28.11.2014 obnovené všetky členské práva na základe uznesenia predstavenstva č. XX/XXXX. V konaní nebolo preukázané, že by žalobca niekedy nadobudol členské práva a povinnosti k družstevnému bytu (dokonca o priznanie členských práv ani nepožiadaval), rovnako nebolo preukázané, že by vznikla medzi ním a žalovaným v 2. rade nájomná zmluva tak, ako to uvádza vo svojej žalobe. Samotná skutočnosť, že žalobca mal v predmetnom byte bývať od roku 1992 a platiť poplatky súvisiace s užívaním bytu nezakladá nájomnú zmluvu. Súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že platby za užívanie bytu boli uhrádzané na meno žalovaného v 1. rade, pričom žalobca v konaní nepreukázal opak. Prípadné uhrádzanie platieb za inú osobu však nezakladá vznik nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom, nakoľko nebolo preukázané, že žalovaný v 2. rade prejavil vôľu smerujúcu k vzniku nájmu bytu vo vzťahu k žalobcovi. Už zo samotnej výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 25.03.2002 je zrejmé, že žalovaný v 2. rade mal vedomosť o tom, že v byte nebýva žalovaný v 1. rade a preto pre porušenie stanov mu dal aj výpoveď z nájmu. Nanajvýš v roku 2014 došlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy medzi žalovaným v 1. a 2. rade a to so súhlasom žalobcu, čo v celom konaní nepoprel. Nemožno preto súhlasiť s tvrdením žalobcu, že medzi ním a žalovaným v 2. rade došlo k vzniku nájomnej zmluvy resp. inej zmluvy s poukazom na ustanovenie § 491 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom nie je zrejme akej. Uvedené ustanovenie upravuje možnosť uzavretia zmluvy výslovne neupravenej v Občianskom zákonníku. Keďže nájomná zmluva je v Občianskom zákonníku výslovne upravená, na vznik nájomného

vzťahu by musela medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade existovať dohoda o podstatných náležitostiach nájomnej zmluvy, čo žalobca ani netvrdil. Rovnako zo žiadneho listinného dôkazu nevyplýva, že by došlo ku konkludentnému uzavretiu nájomnej zmluvy. Tomuto odporuje aj samotné konanie žalobcu, ktorý akceptoval vznik novej nájomnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade a 2. rade v roku 2014. Je preto zrejmé, že žalobcovi neprináleží aktívna vecná legitímácia v spore pre absenciu hmotnoprávneho vzťahu, ktorému má byť poskytnutá ochrana.

53. Naliehavý právny záujem na určení je základným procesným predpokladom každej tzv. určovacej žaloby, pričom bez jeho existencie je vylúčené zaobranie sa takouto žalobou vecne. Uvedené znamená, že v konaní o tzv. určovacej žalobe je vyriešenie otázky existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení jednou z prvých povinností súdu, pretože len kladná odpoveď na túto otázku poskytuje priestor pre ďalšie konanie vo veci samej, kým naopak odpoveď záporná, má viesť k bezodkladnému zamietnutiu žaloby z dôvodu čo najväčšej hospodárnosti konania. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný, účinný a správne zvolený procesný nástroj ochrany práv žalobcu. Súdna prax sa ustálila na tom názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu.

54. Žalobca existenciu naliehavého právneho záujmu odvodzoval od toho, že určením absolútnej neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu uzavretej medzi žalovaným v 1. a 2. rade dňa 17.12.2014 by došlo k zmene postavenia žalovaného tým, že by mohol predmetnú nehnuteľnosť nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva. V nadväznosti na uvedené súd uvádza, že žalobca by mal naliehavý právny záujem na podaní určovacej žaloby iba v tom prípade, ak by sa domáhal určenia, že on sám je vlastníkom predmetného bytu. S poukazom na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností by bol v tomto prípade odôvodnený záver, že postavenie žalobcu by v tejto situácii bolo neisté a bez požadovania určenia by jeho právo mohlo byť ohrozené. Keďže súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností, žaloba o určení vlastníckeho práva v danom prípade by bola spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty účastníkov dotknutých právnymi vzťahov, došlo by totiž k zhode medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. V danom prípade je však naliehavý právny záujem na požadovanom určení postavený iba na hypotetickom predpoklade žalobcu, že žalovaný v 2. rade by mu v prípade vyslovenia neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu s ním uzavrel nájomnú zmluvu a následne po nadobudnutí členských práv aj zmluvu o prevode vlastníctva k družstevnému bytu. Samotná skutočnosť, že žalovaný v 2. rade by nadobudol opäť nehnuteľnosť, nezakladá ešte predpoklad, že by mal záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu so žalobcom a teda ani to, že by ho prijal za člena stavebného bytového družstva, nakoľko iba takýto predpoklad by znamenal vznik platnej nájomnej zmluvy. Rozhodnutím vydaným na základe petitu žaloby by sa tak neodstránila žalobcom tvrdená spornosť a neistota v právnych vzťahoch medzi stranami sporu, nakoľko by nedošlo k vzniku nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade a samotné rozhodnutie súdu, by nemalo vo veci žiaden podstatný význam, lebo by sa vyžadovali ďalšie súdne konania. Pokiaľ žalobca poukazoval na potrebu vyriešenia predbežnej otázky týkajúcej sa absolútnej neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu do vlastníctva nájomcu, súd v tomto smere uvádza, že táto otázka bude vyriešená po právoplatnom skončení konania vedenom pod sp.zn. 8C/1/2018, keďže Krajský súd v Banskej Bystrici sa touto otázkou vo svojom rozhodnutí vecne zaoberal. Súd poukazuje aj na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (R 17/1972, sp.zn. 2MCdo/20/2017, 2Cdo/163/2005, 1Cdo/91/2006, 2Cdo/28/2009) v zmysle ktorej nie je naliehavý právny záujem na požadovanom určení daný v tom prípade, ak by sa požadovaným určením právne postavenie žalobcu nejako nezmenilo, resp. ak by rozsudok nemal pre žalobcu reálny právny význam. Je zjavné, že samotným rozhodnutím súdu by sa právne postavenie žalobcu žiadnym spôsobom nezmenilo t.j. žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu a naliehavého právneho záujmu spôsobujú to, že súd musel žalobu v celom rozsahu zamietnuť. (výrok I)

55. Súd zamietol návrh žalobcu na znalecké dokazovanie, týkajúce sa platnosti nájomnej zmluvy zo dňa 17.12.2014, keďže súd sa nemohol zaoberať meritom veci pre absenciu aktívnej vecnej legitímácie žalobcu a nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

56. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, pričom dospel k záveru, že žalovaní v 1. a 2. rade majú právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%, keďže žalovaní

v 1. a 2. rade boli úspešní na 100% a neúspešní na 0%, t.j. čistý úspech žalovaných predstavuje 100%. Súd im preto priznal nárok na plnú náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Lučenec (§ 355 ods. 1 CSP a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).