

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 25Co/223/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4118208706
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Malíková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4118208706.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Malíkovej a členiek senátu JUDr. Lýdie Gálisovej a JUDr. Soni Vackovej, v právnej veci žalobkyne: M. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. XXX/XXX Z., zastúpená advokátskou kanceláriou: KOTRUSZ-BENČÍK, s.r.o., so sídlom Štefánikova 57, Nitra, IČO: 47237252, proti žalovanej: L&M Solutions, s.r.o., so sídlom B. XXX/XXX, Z., zastúpený advokátskou kanceláriou: JUDr. Dávid Lenčేశ, s.r.o., so sídlom Čajkovského 29, Nitra, IČO: 52134164, o uloženie povinnosti previesť byt, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nitra (ďalej „súd prvej inštancie“) zo dňa 29. mája 2019 č.k. 10C/90/2018-102 (ďalej „rozsudok súdu prvej inštancie“), takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovaná má nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným rozhodnutím.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobkyne, ktorou sa domáhala uloženia povinnosti žalovanému uzavrieť s ňou, ako kupujúcou, zmluvu o predaji bytu, nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Z., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX ako stavba - okál so súpisným číslom XXX, postavená na pozemku parcelné číslo XXX/X za kúpnu cenu 3 855,87 eura. O náhrade trov konania rozhodol tak, že žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v plnom rozsahu.

1.1. Za preukázaný mal skutkový stav, z ktorého zistil, že na základe stavebného povolenia (07. 10. 1987), postavil Q. M. G. dve bytové jednotky systém U. dvojpodlažný bez podpivničenia so samostatnými kotolňami pre zamestnancov Q. J. š.p. G.. J. bol pridelený byt č. XXX v G. - V. Z. - prevádzka ul. G.. K., U. č. p. XXX v roku XXXX ako služobný byt. Právnym nástupcom Q. G. a novým vlastníkom nehnuteľnosti bol M. spol. s r.o. V rámci konkurzu na majetok tejto spoločnosti, správkyňa konkurznej podstaty JUDr. C. R., dala súhlas s predajom a oba rodinné domy typu okál kúpnu zmluvou z 22. 02. 2000 nadobudla Q. s.r.o., ktorá so žalobkyňou dňa XX. 02. 2000 rozviazala pracovný pomer a vyzvala ju na vypratanie bytu. Žalobkyňa požiadala o prevod vlastníctva bytu listom zo dňa 14. 03. 1996 a vlastníkom domu jej oznámil, že súhlasí s odpredajom za kúpnu cenu 960 000 Sk. Žalobkyňa neakceptovala túto ponuku a predmetný byt, rodinný dom, užíva doteraz. Žalobkyňa viedla viaceré súdne spory a súd prvej inštancie v rámci zisťovania skutkového stavu sa oboznámil so znaleckým posudkom T. U. A. z 12. 04. 2015, ktorý bol podaný v konaní vedenom na Okresnom súde G. sp.zn. 12C/96/2010. Z tohto znaleckého posudku vyplýva, že ide o rodinný dom, okál, so súpisným číslom XXX, postavený na parcele číslo XXX/X, ktorý je poschodový, bez suterénu. Stavba, dva rodinné domy okál, bola skolaudovaná ako služobné podnikové byty, dve bytové jednotky. Ide o poschodovú nehnuteľnosť, pričom je spojená stenou so susediacou nehnuteľnosťou, ktorú vlastní iný vlastník.

1.2. Po právnej stránke napadnutý rozsudok odôvodnil ustanoveniami § 1 ods. 1, ods. 2, § 2 ods. 1, ods. 2, § 16 ods. 1 zákona číslo 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“).

1.3. Konštatoval, že žalobkyňa sa domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného na uzavretie zmluvy o predaji nehnuteľnosti podľa § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Žalobkyňa nehnuteľnosť užíva od 01. 07. XXXX, ktoré bolo od 01. 01. 1992 pretransformované na nájomný vzťah. Existenciu nájomného vzťahu akceptovali súdy vo viacerých sporoch. Žalobkyňa žiadala predchádzajúcich vlastníkov a aj žalovaného o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe zákona o vlastníctve bytov. Žalovanému bola žiadosť doručená dňa 04. 06. 2018, k prevodu nehnuteľnosti doteraz nedošlo. Žalovaný v konaní namietal, že nehnuteľnosť nie je bytom, predmetný zákon o vlastníctve bytov sa na tento právny vzťah nevzťahuje a ak by aj šlo o byt, z ustanovenia § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov mu nevyplýva povinnosť os žalobkyňou zmluvu uzavrieť za regulovanú kúpnu cenu.

1.4. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní vychádzal zo záverov znaleckého posudku T.. A. ktorý bol podaný v konaní vedenom na Okresnom súde G. sp.zn. 12C/96/2010, závery ktorého posudku žalobkyňa v tom konaní nenamietala. Povinnosťou žalobkyne bolo preukázať, že užíva byt a nie rodinný dom, ktoré dôkazné bremeno však neunesla. Predmetná nehnuteľnosť je v katastri zapísaná ako rodinný dom a platí domnienka hodnovernosti a záväznosti údajov katastra nehnuteľností, pokiaľ nie je preukázaný opak. Predmetný rodinný dom nespĺňa kritériá bytového domu podľa § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov v znení účinnom v čase doručenia žiadosti žalobkyne o prevod vlastníctva žalovanému, pretože má iba dve bytové jednotky. Nejde o bytový dom, ale o rodinný dom a preto podľa § 1 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov sa tento zákon na predaj domu nevzťahuje. Bez ohľadu, že táto skutočnosť bola sporná, z ustanovenia § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, od ktorého žalobkyňa odvodzovala svoj právny nárok, vlastníkovi domu nevyplýva povinnosť previesť kedykoľvek, ak o to nájomca požiadala, vlastnícke právo na nájomcu, ale iba predkupné právo nájomcu bytu, ak sa vlastník domu rozhodne sám byt previesť. Žalovaný o prevod nehnuteľnosti záujem nemá. Žaloba nie je preto dôvodná, žalobkyňa nepreukázala dôvodnosť navrhutej kúpnej ceny, za ktorú by mal mať žalovaný povinnosť previesť na ňu vlastnícke právo. Súd prvej inštancie s poukazom na skutočnosť, že žaloba nebola dôvodná, rozhodol o žalobe na predbežnom prejednaní sporu podľa § 171 ods. 2 Civilného sporového poriadku (zákon číslo 160/2015 Z.z., ďalej len „CSP“) tak, že ju zamietol. Súd prvej inštancie nevyhovel návrhu právnej zástupkyne žalobkyne, ktorým chcela preukazovať skutočnosť, ktorá nebola medzi stranami sporná, a to predchádzajúce správanie sa žalovanej k nehnuteľnosti ako bytu. Žalovaný sa vyjadril, že by s prípadným späťvzatím žaloby nesúhlasil, čo aj odôvodnil a preto súd takýto postup nepovažoval za hospodárny a účelný.

1.5. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, úspešnej žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobkyňi v plnom rozsahu po zistení, že žalobkyňa netvrdila a ani nepreukázala žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie napadla odvolaním žalobkyňa dôvodiac nesprávnym právnym posúdením a nesprávnymi skutkovými zisteniami na základe vykonaných dôkazov súdom prvej inštancie (§ 365 ods. 1 písm. f/, písm. h/ CSP).

2.1. Namietala tvrdenie súdu prvej inštancie o hodnovernosti zápisov v katastri nehnuteľnosti. Zdôraznila, že hodnovernosť a záväznosť údajov v katastri nehnuteľnosti sa vzťahuje na kategórie informácií uvedených v § 70 ods. 1 zákona číslo 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“), v spojení s § 7 a § 70 ods. 2, pričom druh stavby ani popis stavby nie sú medzi týmito údajmi vôbec uvedené, v dôsledku čoho súd prvej inštancie aplikoval túto prezumpciu nesprávne a vec nesprávne právne posúdil. Žalobkyňa kvalifikovane vyvrátila hodnovernosť zapísaného údajov o povahe obývanej nehnuteľnosti, pretože bolo z predložených listín jednoznačne zrejme, že stavba bola skolaudovaná ako bytový dom s dvomi bytovými jednotkami a v tejto podobe jeden z bytov prevzala do užívania ako jeho nájomca. Týmto vyvrátila správnosť údajov v katastri nehnuteľnosti a preukázala právnu povahu nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie považoval túto skutočnosť za nepreukázanú len na základe vyjadrenia znalca. Je zrejme, že na nehnuteľnosť získala svoju právnu povahu na základe stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia, a závery znalca nemôžu smerovať k zakotveniu určitej právnej povahy nehnuteľnosti.

2.2. Odvolateľka ďalej namietala nesprávne právne posúdenie veci, nakoľko súd prvej inštancie aj na obdobie podania pôvodnej žiadosti z 13. 02. 2000 aplikoval ustanovenie § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve

bytov v znení účinnom od 01. 07. 2007, čo zakladá odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP. Dôvodí tým, že žalobkyňa požiadala o jeho prevod žiadosťou zo dňa 13. 02. 2000 vtedajšiemu vlastníkovi bytu spoločnosti M., zastúpenej JUDr. C. R., správkyňou konkurznej podstaty spoločnosti M. s.r.o., ako úpadcu. V čase podania tejto žiadosti ustanovenie § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov upravovalo bytový dom ako dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zákon teda nepredpisoval žiadny minimálny počet bytov v bytovom dome. Táto žiadosť nebola vybavená prenajímateľom a vlastníkom bytu vybavená, pričom povinnosti vlastníka vyplývajúce z nej prešli spolu s prechodom vlastníctva k bytu na všetkých právnych nástupcov vo vlastníctve bytu.

2.3. Odvolateľka sa nestotožnila so záverom súdu prvej inštancie o výške odplaty za byt. Uvádza, že pri výpočte ceny za odkúpenie bytu vychádzala z hodnoty nehnuteľnosti v čase, keď bola podaná pôvodná žiadosť k 13. 02. 2000, pričom v tejto dobe výpočtom podľa § 16 a nasl. zákona o vlastníctve bytov bola určená hodnota bytu 181 503 Sk (v prepočte 6 024,80 eura). Odpočítajúc amortizáciu vo výške 2% z hodnoty nehnuteľnosti ročne (za 18 rokov vo výške 36% hodnoty) predstavuje aktuálna hodnota nehnuteľnosti sumu 3 855,87 eura, za ktorú sumu je nehnuteľnosť ochotná a pripravená odkúpiť. Žalovaný toto tvrdenie žalobkyne nepoprel a preto je potrebné z neho vychádzať ako zo skutočností nespornej.

2.4. Navrhuje rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť tak, že žalobe žalobkyni v plnom rozsahu odvolací súd vyhovie a prizná žalobkyni náhradu trov tak na súde prvej inštancie, ako aj na odvolacom súde.

3. Žalovaná v písomne podanom vyjadrení k odvolaniu žalobkyne uviedla, že nie je daný ani jediný odvolací dôvod a odvolanie žalobkyne je možné posúdiť ako nedôvodné. Trvá na doposiaľ prezentovanej argumentácii a nepovažuje za potrebné opakovane konštatovať dôvody, pre ktoré žalovaná žiadala žalobu zamietnuť. Žalobkyňa v odvolaní rozsiahlo popisuje ako súd prvej inštancie nesprávne posúdil druh stavby, čím sa domáha aplikácie zákona o vlastníctve bytov, avšak žalobkyňa absolútne opomína špecifikovať, v ktorom svojom ustanovení tento zákon, v prípade jeho aplikácie, ukladá žalovanej povinnosť previesť nehnuteľnosť do vlastníctva žalobkyne. Táto absencia zákonnej povinnosti nijako nevyplýva ani z ustanovenia § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a k tejto skutočnosti sa v odvolaní ani nevyjadruje, napriek tomu, že tento nedostatok bol súdom prvej inštancie žalobe vytýkajú a preto je s poukazom na predmet konania hlavným dôvodom pre jej zamietnutie.

3.1. Žiada rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť a priznať žalovanej náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

4. Krajský súd v G., ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku, zákon číslo 160/2015 Z.z., účinný od 01. 07. 2016, ďalej iba „CSP“), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané a v zákonom stanovenej lehote (§ 359, § 362 ods. 1 CSP) a zistení, že odvolanie spĺňa náležitosti § 363 a nasl. CSP, preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 ods. 1 CSP, § 380 ods. 1 CSP), skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania, s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods.1, § 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné. Súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav a vec správne posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 387 CSP potvrdil.

5. Podľa § 387 ods.1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

5.1. Ustanovenie § 387 ods. 2 CSP zakotvuje koncepciu zjednodušeného rozhodnutia odvolacieho súdu. Ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie podľa § 220 ods. 2 CSP, ale obmedzí sa len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd zároveň môže doplniť ďalšie dôvody na zdôraznenie správnosti preskúmaného rozhodnutia. Právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako neoddeliteľnej súčasť práva na spravodlivý súdny proces neznamená povinnosť súdu dať odpoveď na všetky argumenty účastníka, ale len na argumenty zásadného významu, t. j. pre vec rozhodujúce.

5.2. Odvolací súd v zmysle § 380 ods. 1 CSP, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, sa plne stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie, nakoľko bola jeho argumentácia vecne správna, objektívna, presvedčivá a v neposlednom rade v súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa tak hmotnoprávnu, ako aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať nielen zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté konanie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania (ktoré účastník môže meniť a dopĺňať len do uplynutia odvolacej lehoty). Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu. Ustanovenie § 380 ods. 2 CSP vymedzuje výnimky, kedy odvolací súd nie je viazaný rozsahom podaného odvolania. Ide o výnimky len vo vzťahu k rozsahu podaného odvolania, pričom dôvodmi podaného odvolania je odvolací súd viazaný vždy. Na vady konania pred súdom prvého stupňa príhľadne odvolací súd len vtedy, ak mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. To znamená, že pokiaľ sa v konaní pred súdom prvého stupňa síce vyskytli vady, ale ktoré nemali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, potom odvolací súd na tieto vady neprihľadne.

5.3. V danej veci odvolací súd preskúmaním napadnutého rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nezistil žiadne vady, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

6. Odvolací súd, rozhodujúc o odvolaní podanom žalobkyňou, súc viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania žalobkyne, preskúmal v danej veci tak napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, konanie, ktoré mu predchádzalo a tiež dôvody odvolania a skonštatoval, že súd prvej inštancie vykonal dostatočné dokazovanie, jednotlivé dôkazy vyhodnotil a na ich závere vec aj správne právne posúdil. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská strán sporu k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil. Z odôvodnenia jeho rozhodnutia nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Samotný fakt, že žalobca sa s dôvodmi uvedenými v rozhodnutí súdu prvého stupňa nestotožňuje, neznamená, že jeho zdôvodnenie nezodpovedá požiadavkám, ktoré na túto časť rozhodnutia kladie vyššie citované zákonné ustanovenie. Súd prvej inštancie totiž zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré žalobu zamietol. Odvolací súd sa s týmto odôvodnením v plnom rozsahu stotožnil a preto na správnosť týchto dôvodov ďalej, podľa § 387 ods. 2 CSP, iba poukazuje.

7. Na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého rozsudku, odvolací súd iba dodáva, že žalobkyňa odvodzuje svoj nárok na nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť s ňou kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť, zo zákona o vlastníctve bytov (číslo 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov). Ustanovenie § 2 tohto zákona v súčasnom znení definuje bytový dom ako budovu, 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 vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Toto znenie zákona je účinné od 01. 07. 2007. Pred 1. júnom 2007 sa bytovými domami rozumeli domy určené na bývanie, v ktorých byty a nebytové priestory boli za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu boli súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z uvedenej definície teda jednoznačne vyplýva, že pred 01. 07. 2007 zákon taxatívne neurčoval počet bytových jednotiek pre definíciu bytového domu. Určenie na bývanie však nebolo pre vymedzenie okruhov vzťahov, na ktoré sa zákon vzťahuje v predmetnej definícii podstatné, pretože celý zákon o vlastníctve bytov sa primerane vzťahoval podľa vtedy platného ustanovenia § 24 aj na budovy, ktoré nemali charakter bytového domu. Zjednodušene povedané, pre definíciu pojmu bytový dom bola hlavne dôležitá existencia spoločných častí, spoločných zariadení v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

8. V prejednávanej veci nie je spornou skutočnosťou, že predmetná nehnuteľnosť bola kolaudačným rozhodnutím povolená užívať a bola označená ako : „služobné podnikové byty - 2 b.j. V. Z. na bytový účel“. V evidencii nehnuteľnosti, na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie V. Z. je nehnuteľnosť, súpisné číslo XXX, postavená na parcele číslo XXX/X, druh stavby, označená ako 10 okal a v poznámke - rodinný dom. Vlastníkom nehnuteľnosti je žalovaný v podiele 1/1.

8.1. Spornou v konaní zostala otázka, či predmetný rodinný dom - okal súpisné číslo XXX, je bytovým domom, alebo nie je a preto nie je možná aplikácia ustanovení zákona o vlastníctve bytov. Je nesporné, že ide o nehnuteľnosť určenú na bývanie, táto skutočnosť vyplýva tak zo stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia, preto nie je spornou skutočnosťou, či ide o stavbu určenú na bývanie alebo nie. Keďže však v predmetnom rodinnom dome - súpisné číslo XXX, sa nachádza iba jeden byt, nemôže ísť o bytový dom. Táto stavba nespĺňa náležitosti a podstatné znaky bytového domu tak, ako ho určuje ustanovenie § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Vychádzajúc zo skutočnosti, že žalobkyňa podala prvú žiadosť o odkúpenie predmetného bytu vtedajšiemu vlastníkovi, K., štátny podnik, G. dňa 13. 03. 1996, aplikujúc znenie zákona o vlastníctve bytov, účinné k tomuto dátumu, ustanovenie § 2 ods. 2 taxatívne neurčovalo počet bytových jednotiek pre určenie, že nehnuteľnosť je bytovým domom. Na druhej strane však už toto znenie zákona, účinné k tomu dňu (13. 06. 1993) určovalo, že pre definíciu pojmu bytový dom bola hlavne dôležitá existencia spoločných častí, spoločných zariadení v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Už z tohto znenia je teda jasné a zrejmé, že muselo ísť o viacero bytových jednotiek v bytovom dome.

8.1.1. V nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania, v žiadnom listinnom dôkaze, tak v územnom rozhodnutí, stavebnom povolení, či kolaudačnom rozhodnutí, resp. v dohode o prevzatí a užívaní nehnuteľnosti, následne ani v liste vlastníctva č. XXXX žiadne spoločné časti, spoločné zariadenia, ktoré by boli v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, poznamenané nie sú. Už z tohto pohľadu preto nemôže byť predmetný rodinný dom, ktorý je vo vlastníctve žalovaného a ktorý na základe nájomného vzťahu užíva žalobkyňa, bytovým domom a teda predmetom konania podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predmetný zákon jednoznačne upravuje povinnosť previesť vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru iba k takej nehnuteľnosti, ktorá spĺňa charakteristiku bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome. Nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto konania, však tieto charakteristiky bytového domu, uvedené v zákone, nespĺňa. V prvom rade ide o rodinný dom, ktorý je tvorený iba miestnosťami, ktoré užíva žalobkyňa, nie sú tam žiadne spoločné časti, spoločné zariadenia, ktoré by boli v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov. Z tohto dôvodu už preto predmetná nehnuteľnosť nespĺňa charakteristiku a definíciu bytu a následne bytového domu. Odvolací súd sa preto v plnom rozsahu stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že v danom prípade nie je možné postupovať podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a nahradiť prejav vôle žalovaného uzavrieť so žalobkyňou kúpnu zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť. Záverom odvolací súd, k námietke odvolateľa v priebehu celého konania, že charakter bytu bol určený kolaudačným rozhodnutím, iba dodáva, že odvolávať sa na kolaudačné rozhodnutie možno iba v prípade, ak sú miestnosti, alebo súbor miestností užívané v rozpore s kolaudačným rozhodnutím (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo 113/2008 z 24. 03. 2010). V danom prípade však kolaudačné rozhodnutie znelo na užívanie dvoch bytových jednotiek, teda účel užívania, na bývanie, bol splnený. Je však potrebné poznamenať, že tieto dve bytové jednotky sa nachádzali v dvoch samostatných rodinných domoch, okáloch, nemôže ísť preto o bytový dom, keďže absentovali spoločné časti a spoločné zariadenia.

8.2. K právnomu záveru, že rodinný dom s jediným, v ňom sa nachádzajúcim bytom, nevykazuje znaky bytového domu uvedené v ustanovení § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, dospela aj už ustálená súdna prax a tiež aj Najvyšší súd SR vo viacerých rozhodnutiach. V rozhodnutí sp.zn. 4Cdo 39/98 najvyšší súd konštatoval, že rodinný dom s jediným, v ňom sa nachádzajúcim bytom (bez ďalšieho bytu alebo samostatného nebytového priestoru), nevykazuje znaky bytového domu uvedené v citovanom ustanovení. Takýto byt nemôže byť predmetom prevodu vlastníctva v zmysle uvedeného zákona v znení platnom do 31. 07. 1995, ani po účinnosti jeho novely zákonom č. 151/1995 Z.z. V rozhodnutiach sp.zn. 4Cdo 172/2005, sp.zn. 4Cdo 174/2005, najvyšší súd zdôraznil, že rodinný dom s jediným, v ňom sa nachádzajúcim bytom (bez ďalšieho bytu alebo samostatného nebytového priestoru), nevykazuje znaky bytového domu uvedené v zákone a ani znaky obytného domu spôsobilého sa podľa zákona pretransformovať na bytový dom. Taký dom v zmysle uvedeného ustanovenia charakterizuje existencia bytov (t.j. aspoň dvoch) a nebytových priestorov, ktoré sú (môžu byť) za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) a jeho spoločné časti domu a spoločné zariadenia sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) bytov a nebytových priestorov. V rozhodnutí sp.zn. 6MCdo 16/2010 zhodne dospel k týmto záverom, že znaky bytového domu uvedené v § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov v pôvodnom znení nevykazuje dom, v ktorom sa nachádza jediný byt; na prevod vlastníctva bytu nachádzajúceho sa v takomto „nebytovom“ dome sa zákon o vlastníctve bytov nevzťahuje a ani v pôvodnom znení nevzťahoval (viď aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 3Cdo 120/2018).

9. Ustanovenie § 387 ods. 3 CSP ukladá odvolaciemu súdu vysporiadať sa s podstatnými námietkami uvedenými v podanom odvolaní.

9.1. Odvolateľka v podanom odvolaní namieta predovšetkým nesprávne právne posúdenie danej veci súdom prvej inštancie.

9.1.1. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. V odvolacím súdom prejednávanej veci však súd prvej inštancie správne aplikoval zákon o vlastníctve bytov, nakoľko sama žalobkyňa sa domáhala jej aplikácie, správne tento právny predpis interpretoval a zo zistených skutkových záverov vyvodil správny právny záver. Za situácie, že súd prvej inštancie konštatoval, že v danom prípade nejde o bytový dom, s ktorým záverom sa žalobkyňa nestotožnila poukazujúc iba na stavebné rozhodnutia o predmetnej nehnuteľnosti, nemôže ísť o nesprávne právne posúdenie, nakoľko súd prvej inštancie svoje úvahy riadnym spôsobom vysvetlil, zdôvodnil a odvolací súd v tomto rozhodnutí iba doplnil úvahy súdu prvej inštancie o svoje závery. Z uvedeného dôvodu námietku odvolateľky odvolací súd vyhodnotil ako účelovú a neopodstatnenú.

9.2. Odvolateľka ďalej namieta, že súd prvej inštancie nesprávne aplikoval ustanovenie § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, keď aplikoval znenie účinné od 01. 07. 2007, pričom mal aplikovať znenie účinné k podaniu pôvodnej žiadosti z 13. 02. 2000.

9.2.1. K tejto námietke sa odvolací súd vyjadril v tomto rozhodnutí v bode 8.1., keď podrobil analýze ustanovenie § 2 ods. 2 účinné ku dňu podania prvej žiadosti o odkúpenie bytu, t.j. ku dňu 13. 06. 1993 a od 01. 07. 2007. Z tam uvedených dôvodov odvolací súd aj túto námietku odvolateľa vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú.

9.2.2. Odvolací súd navyše k tejto námietke odvolateľa iba poznamenáva, že dňa 13. 02. 2000 nebola zo strany žalobkyne podaná pôvodná žiadosť o odkúpenie vlastníctva predmetnej nehnuteľnosti, ale prvá žiadosť, ktorú žalobkyňa podala o odkúpenie vlastníctva bytu bola zo dňa 13. 03. 1996 adresovaná K. štátny podnik G., ktorý bol vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti. Právny nástupca - A. K. s.r.o., K. prevádzka G., manželovi žalobkyne oznámila, že súhlas s odpredajom domu U. za kúpnu cenu vo výške 960 000 Sk. Žalobkyňa spolu s manželom na túto ponuku nereagovala.

9.3. Odvolateľka ďalej namieta nesprávny záver súdu prvej inštancie v otázke výšky odplaty za byt. Sama žalobkyňa si určila výšku kúpnej ceny na sumu 3855,87 eura, vychádzajúc z hodnoty nehnuteľnosti k 13. 02. 2000, kedy uvádza, že bola podaná pôvodná žiadosť o odkúpenie vlastníctva bytu. V tom čase bola hodnota nehnuteľnosti vo výške 181 503 Sk, t.j. 6 024,80 eura. Od tejto sumy odpočítala amortizáciu nehnuteľnosti vo výške 2% za každý rok, od roku 2000 do roku 2018, t.j. 39% z hodnoty a dospela k výške 3855,87 eura. Súd prvej inštancie sa s týmto záverom nestotožnil a odvolací súd jeho záver v plnom rozsahu podporil. Ani za situácie, že by išlo o byt, na ktorý by sa mal vzťahovať zákon o vlastníctve bytov, nie je možné aplikovať regulovanú cenu bytov, keďže žalovaný nie je subjektom uvedeným v ustanovení § 17 tohto zákona. Z uvedeného dôvodu aj túto námietku odvolateľky odvolací súd vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú.

10. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej a v časti náhrady trov konania ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

11. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovení § 396 ods. 2 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP. Žalovaná bola v konaní úspešná, preto jej vzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania. O výške trov konania rozhodne podľa § 262 ods. 1 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

12. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov v senáte 3:0.

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). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).