



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Baricovej a členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a JUDr. Jaroslavy Fúrovej, v právnej veci navrhovateľa **S.**, so sídlom v K, B., zastúpeného **JUDr. G.**, advokátkou so sídlom v K, L., proti odporkyni **Správe katastra Košice**, Košice, Južná trieda 82, za účasti **1. M.** bytom v K, S. a **2. J.**, bytom v K, S., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporkyne z 8. júna 2007, č. V 4244/2007, o odvolaní odporkyne proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach, č. k. 5 Sp 17/2007-29 z 11. novembra 2008, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Košiciach, č. k. 5 Sp 17/2007-29 z 11. novembra 2008 **p o t v r d z u j e**.

Navrhovateľovi a účastníkom v 1. a 2. rade náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Košiciach podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) zrušil rozhodnutie odporkyne č. V 4244/2007 z 8. júna 2007, ktorým odporkyňa podľa § 31 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podaný dňa 10.5.2007, ktorého prílohou bola zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu uzavretá podľa zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 42/1992 Zb.“) a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“), ktorou navrhovateľ S. ako prevádzajúci prevádza do podielového spoluvlastníctva, každému v 1. polovine z celku M. a J. ako nadobúdateľom vlastníctvo bytu číslo 11 na 3. poschodí vo vchode na ulici S., bytového domu so súpisným číslom II. 1384, na ulici S. orientačné číslo 4 v Košiciach a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku III zmluvy, vo veľkosti pomeru podlahovej plochy bytu ku

podlahovej ploche všetkých bytov v dome 79.330/3 675,12 = 2.159 % =2159/100 000, a vec jej vrátil na ďalšie konanie.

Krajský súd tak rozhodol v konaní podľa § 250l a nasl. OSP, keď po preskúmaní napadnutého rozhodnutia odporkyne v medziach podaného opravného prostriedku zistil, že toto vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Pri svojom rozhodovaní krajský súd vychádzal z ustanovení § 700 ods. 3, § 703 ods. 2, § 705 ods. 1 a ods. 2 a § 148 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 24 zák. č. 42/1992 Zb. a § 31 ods. 1 až 3 zákona č. 162/1995 Z.z. a na základe vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu, vyhodnotiac dôkazy vykonané v priebehu správneho i súdneho konania jednotlivo i v ich vzájomnej súvislosti, ako aj vychádzajúc z citovanej právnej úpravy dospel súd k záveru, že v danom prípade nie je možné akceptovať stanovisko správneho orgánu založené na skutočnosti, že predmetná zmluva, na základe ktorej navrhovateľ požiadala o vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech nadobúdateľov, ostatných účastníkov konania, je s poukazom na § 700 ods. 3 OZ a § 24 zákona č. 42/1992 Zb. neplatná, pretože túto uzavreli účastníci ako rozvedení manželia, nehnuteľnosť nadobudli do podielového spoluvlastníctva každý v 1/2, pričom právoplatným rozvodom manželstva zaniklo právo spoločného nájmu družstevného bytu, a preto sa manželia mali dohodnúť na rozsahu a spôsobe faktického užívania bytu, resp. o tejto skutočnosti mal rozhodnúť súd na návrh jedného z nich.

Krajský súd mal za nesporné, že predmetnú zmluvu ako nadobúdatelia uzavreli M. a J. v čase, keď už ich manželstvo bolo právoplatne rozvedené. Vychádzajúc z § 148 ods. 1 OZ rozvodom manželstva zaniklo ich bezpodielové spoluvlastníctvo. Za nepochybné mal aj to, že ku dňu zániku manželstva obaja menovaní boli spoločnými členmi družstva a trval im spoločný nájom k predmetnému družstevnému bytu. Po zániku manželstva dohodu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu neuzavreli a o zrušení spoločného nájmu bytu a určenie, ktorý z nich bude predmetný byt ako člen družstva naďalej užívať ani nepožiadali súd. Z uvedeného je podľa názoru krajského súdu potrebné vyvodiť záver, že ku dňu uzavretia zmluvy o prevode vlastníckeho práva k predmetnému družstevnému bytu trvalo ich spoločné členstvo v družstve aj ich spoločný nájom k predmetnému bytu s príslušenstvom, obsah tohto práva nebol zmenený, avšak BSM už bolo zaniknuté. Vychádzajúc z týchto skutočností podľa názoru súdu nič nebránilo tomu, aby medzi prevádzajúcim a nadobúdateľmi bola uzavretá predmetná zmluva s tým, že nadobúdatelia predmetnú nehnuteľnosť nadobudli správne do podielového spoluvlastníctva každý v rozsahu 1/2 v pomere k celku.

Podľa krajského súdu neobstojí názor odporkyne, v zmysle ktorého právoplatným rozvodom manželstva zaniklo právo spoločného nájmu družstevného bytu, pretože k zániku práva spoločného nájmu družstevného bytu rozvodom manželstva by mohlo dôjsť iba v jedinom prípade stanovenom v § 705 ods. 2 OZ, t.j. vtedy, ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva.

O náhrade trov konania rozhodol krajský súd podľa § 250k ods. 1 OSP s použitím § 250l ods. 2 OSP a úspešnému navrhovateľovi priznal náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 3.204,--Sk, ktoré je odporca povinný zaplatiť advokátke JUDr. G. do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie odporkyňa trvajúc na podanom písomnom stanovisku zo dňa 6.8.2007, podľa ktorého právoplatným rozvodom manželstva zaniklo právo spoločného nájmu družstevného bytu. V danom prípade je podľa odporkyne nesporné, že sa nejedná o zánik práva spoločného nájmu družstevného bytu podľa § 705 ods. 2 OZ. Poukazovala na ustanovenie § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.

podľa ktorého byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Podľa názoru odporkyne, keďže rozvodom účastníkov M. a J. prestali spoločne nadobúdať veci do bezpodielového spoluvlastníctva, ktoré rozvodom zaniklo, právo na nadobudnutie bytu v zmysle § 16 ods. 1 zákon č. 182/1993 Z.z. po rozvode manželstva vznikne tomu z bývalých manželov, ktorého súd po zrušení práva spoločného nájmu určí za výlučného nájomcu v zmysle § 705 ods. 1 OZ (v prípade, ak tomu nepredchádza dohoda manželov).

Na základe uvedených skutočností odporkyňa navrhla zrušiť rozsudok Krajského súdu v Košiciach č.k. 5Sp/17/2007-29 zo dňa 11. novembra 2008 a vec vrátiť na ďalšie konanie.

Navrhovateľ vo svojom písomnom vyjadrení uviedol, že stanovisko k veci zaujal v priebehu konania, preto už ďalšie vyjadrenie nemá. Navrhuje, aby súd prvostupňový rozsudok potvrdil ako vecne správny a právnenému zástupcovi priznal náhradu trov právnej služby 1 x 6,95 €, 1 x 53,49 €.

Účastníci v prvom a druhom rade sa stotožňovali s vyjadrením navrhovateľa.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu podľa § 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP bez nariadenia pojednávania podľa § 250ja ods. 2 a § 250f ods. 1, 2 OSP v spojení s § 211 ods. 2 a § 246c ods. 1 veta prvá OSP, nakoľko účastníci na základe výzvy prvostupňového súdu súhlasili s prejednaním veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania, pričom deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.supcourt.gov.sk, oboznámil sa s rozsudkom Okresného súdu Košice II z 8. februára 2006 č.k. 13C 96/2005-28 vo veci rozvodu manželstva účastníkov v 1. a 2. rade a dospel k záveru, že odvolaniu odporkyne nemožno priznať úspech. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 23.9.2009 (§ 156 ods. 1 a 3 OSP v spojení s § 211 ods. 2 a § 246c ods. 1 veta prvá OSP).

Predmetom prekúmanacieho konania v danej veci je rozhodnutie odporkyne, ktorým odporkyňa ako správny orgán príslušný podľa § 18 ods. 2 písm. a/ a § 22 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. zamietla návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti titulom zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu uzavretej medzi účastníkmi S. a M. a J. s odôvodnením, že zmluva je neplatná s poukazom na právnu úpravu spoločného nájmu bytu (§ 700 ods. 3 OZ a § 24 zákona č. 42/1992 Zb.), keďže podľa predloženej zmluvy na strane nadobúdateľa predmetného bytu sú uvedení M. a J. s uvedením rodinného stavu „rozvedení“, pričom predmetné nehnuteľnosti nadobúdajú do podielového spoluvlastníctva každý v jednej polovici k celku. Odporkyňa v rozhodnutí vyslovila názor, že právoplatným rozvodom manželstva zaniklo právo spoločného nájmu družstevného bytu a rozvedení manželia sa mali dohodnúť na rozsahu a spôsobe faktického užívania bytu resp. o tejto skutočnosti mal rozhodnúť súd na návrh jedného z nich. Z týchto dôvodov vychádzajúc z ustanovenia § 31 ods. 1 a ods. 3 odporkyňa dospela k záveru, že podmienky na vklad nie sú splnené.

Podľa § 700 ods. 3 OZ pri družstevnom byte môže spoločný nájom vzniknúť len medzi manželmi.

Podľa § 24 zákona č. 42/1992 Zb. členovia bytových družstiev, ktorí sú nájomcami bytov a nebytových priestorov, môžu do šiestich mesiacov odo dňa účinnosti tohto zákona vyzvať bytové družstvo na uzavretie zmluvy, ktorou na nich družstvo bezplatne prevedie vlastníctvo k bytu a nebytovému priestoru. Uplynutím tejto lehoty toto právo zaniká.

Podľa § 16 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z.z. byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas.

Spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku upravuje zákon č. 182/1993 Z.z..

V konaní nebolo sporné, že účastníci M. a J. nadobudli počas trvania manželstva právo spoločného nájmu družstevného bytu č. 11 na 3. poschodí bytového domu s.č. 1384 na p.č. X. nachádzajúci sa v katastrálnom území G. zapísanej na LV č. X. a že obaja nadobudli počas trvania manželstva členské práva a povinnosti v S. s užívaním tohto bytu súvisiace.

Taktiež včasná výzva na uzavretie zmluvy, ktorou na nich družstvo bezplatne prevedie vlastníctvo k bytu a nebytovému priestoru, nebola účastníkmi spochybnená.

Ďalej nebolo sporné, že manželstvo M. a J. pred uzavretím zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu bolo dňom 6. marca 2006 právoplatne rozvedené a že o nájme družstevného bytu sa po rozvode manželstva nedohodli ani v tejto veci nerozhodol súd.

Podľa § 705 ods. 2 OZ, ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu bytu rozvodom; právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na nájom bytu pred uzavretím manželstva. V ostatných prípadoch spoločného nájmu družstevného bytu rozhodne súd, ak sa rozvedení manželia nedohodnú, na návrh jedného z nich o zrušení tohto práva, ako aj o tom, kto z nich bude ako člen družstva ďalej nájomcom bytu; tým zanikne aj spoločné členstvo rozvedených manželov v družstve.

Z vety prvej citovaného ustanovenia vyplýva, že zákon spája s rozvodom manželstva zánik práva spoločného nájmu družstevného bytu len v prípade, že právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu nadobudol niektorý z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva.

V predmetnej veci z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva a medzi účastníkmi konania ani nebolo sporné, že byt, ktorý bol predmetom zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu, bol predmetom spoločného nájmu M. a J. ako manželov, ktorých manželstvo bolo právoplatne rozvedené a že k vyporiadaniu práva spoločného nájmu bytu v zmysle § 705 ods. 2 veta druhá výslovnou dohodou ani súdom nedošlo.

So zreteľom na skutočnosť, že spoločný nájom družstevného bytu je špecifický druh spoločného nájmu bytu, ktorý môže vzniknúť len medzi manželmi (ak spolu žijú) a tiež aj so zreteľom na skutočnosť, že tento nájom vzniká zo zákona (aj keď nájomná zmluva bola uzavretá len jedným z manželov) a že za trvania manželstva ho ani nemožno zrušiť, treba vyvodiť, že účastníci M. a J. po rozvode manželstva boli stále spoločnými nájomcami predmetného bytu. Keďže bývalí manželia (účastníci 1. a 2.) sa na zrušení spoločného nájmu k bytu nedohodli a ani sa nedomáhali návrhom podaným na súde zrušenia práva spoločného nájmu bytu s tým, že ktorý z nich sa stane jeho výlučným nájomcom a komu bude uložená povinnosť z bytu sa vystahovať, požiadali obaja o prevod bytu do podielového spoluvlastníctva každý v 1/2.

Z vyššie uvedenej právnej povahy spoločného nájmu v spojení s ustanovením § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov treba vyvodiť, že nebyť rozvodu manželstva účastníkov 1. a 2. mali by obidvaja právo na odkúpenie predmetného

bytu do ich bezpodielového spoluvlastníctva. Keďže rozvodom manželstva účastníci 1. a 2. prestali spoločne nadobúdať veci do bezpodielového spoluvlastníctva (ktoré rozvodom zaniklo) a právo na nadobudnutie sporného bytu, ktoré by po rozvode manželstva vzniklo tomu z bývalých manželov, ktorého by dohoda bývalých manželov alebo súd po zrušení práva spoločného nájmu určili za výlučného nájomcu v zmysle ustanovenia § 705 ods. 2 veta druhá OZ, nemožno realizovať, pretože k výslovnej dohode nedošlo a súdne konanie v tomto smere nebolo iniciované, nemožno z povahy vecí vylúčiť, aby vlastníctvo k bytu v zmysle ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. bolo navrhovateľom prevedené do podielového spoluvlastníctva účastníkov 1. a 2.

Podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálny úrad skúma platnosť zmluvy a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené.

Správa katastra nerozhoduje o platnosti, na to je príslušný výlučne súd, pokiaľ však dôjde k záveru, že zmluva je neplatná, musí rozhodnúť o zamietnutí návrhu na vklad.

Náležitosti, ktoré sa preskúmajú, sú vymedzené v katastrálnom zákone (§ 31 ods. 1) len demonštratívne ako:

1. oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou,
2. písomná forma právneho úkonu,
3. hodnovernosť prejavu vôle,
4. dostatočná určitosť a zrozumiteľnosť prejavu vôle,
5. obmedzenie zmluvnej voľnosti a práva nakladať s nehnuteľnosťou.

Platnosť sa posudzuje zásadne z hľadiska absolútnej neplatnosti a len vo vzťahu ku skutočnostiam nemajúcim sporový charakter.

Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka).

Absolútne neplatný právny úkon v zmysle citovaného zákonného ustanovenia je taký právny úkon, ktorý nie je dovolený. O nedovolenosť (a teda aj o absolútnu neplatnosť) právneho úkonu ide vtedy, ak svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza. Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom právneho úkonu spravidla znamená, že právny úkon síce neodporuje výslovnému zneniu konkrétneho zákonného ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje cieľ, ktorý smeruje k nedodržaniu zákona. Pod „zákonom“ pritom treba rozumieť všetky právne predpisy, ktoré majú silu zákona (teda nielen samotný Občiansky zákonník). Takýmto predpisom je nepochybne aj zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch, ktorý v ustanovení § 16 ods. 1, prvá veta ustanovuje, že byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastníkom domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas.

Podľa § 31 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Z uvedeného je zrejmé, že právny názor odporkyne, že zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu bola rozvedenými manželmi uzavretá v rozpore s § 700 ods. 3 OZ neobstojí. V zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení a zásad je nesporné, že v danom prípade právo spoločného nájmu bytu rozvedených manželov rozvodom ich manželstva nezaniklo. Pritom žiadne ustanovenie Občianskeho zákonníka, ani zákona č. 42/1992 Zb. a zákona č. 182/1993 Z.z. ani katastrálneho zákona nevyklučuje, že by

rozvedení manželia, ktorých právo spoločného nájmu družstevného bytu nebolo zrušené a vyporiadané podľa § 705 ods. 2 veta druhá OZ, nemohli nadobudnúť nimi užívaný byt do podielového spoluvlastníctva manželov na základe zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu uzavretej s príslušným bytovým družstvom.

Nepochybil preto krajský súd, keď rozhodnutie odporkyne č. V 4244/2007 z 8. júna 2007 zrušil a vec jej vrátil na ďalšie konanie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky s poukazom na závery uvedené vyššie, považoval námietky odporkyne uvedené v odvolaní proti rozsudku krajského súdu za nedôvodné a právne irelevantné, t. j. také, ktoré nemohli ovplyvniť posúdenie danej veci. Preto napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa 250ja ods. 3 veta prvá a § 219 ods. 1 OSP potvrdil. Pritom sa v zásade stotožnil s právnym posúdením a dôvodmi krajského súdu (§ 219 ods. 2 OSP), viazaný tiež rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP).

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 OSP a § 250k ods. 1 OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP tak, že v odvolacom konaní úspešnému navrhovateľovi a účastníkom v 1. a 2. rade ich náhradu nepriznal. Úkon právnej služby (podanie zo dňa 16.1.2009), za ktorý právna zástupkyňa navrhovateľa vyčíslila náhradu trov 1x 6,95 eur, 1x 53,49 eur, nie je možné podradiť pod žiadne relevantné ustanovenie vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (§ 14 ods. 1 písm. c/, § 14 ods. 2 ani § 14 ods. 6). Účastníci v 1. a 2. rade trovy odvolacieho konania neuplatnili (§ 151 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 OSP) a ani im v odvolacom konaní trovy nevznikli.

P o u č e n i e: Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave, dňa 23. septembra 2009

**JUDr. Jana Baricová, v. r.
predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:
Peter Szimeth