

**Najvyšší súd**

**Slovenskej republiky**

**2 Cdo 71/2010**

**U z n e s e n i e**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **I. F.**, bývajúceho v A., zastúpeného JUDr. J. K., advokátom v T., proti žalovaným: **1/ Obci Adamovské Kochanovce**, **2/ C.**, so sídlom v T., zastúpenému JUDr. J. M., advokátom v T., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 20 C 150/2006, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 11. novembra 2009 sp. zn. 5 Co 6/2009, takto

**r o z h o d o l:**

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 11. novembra 2009 sp. zn. 5 Co 6/2009 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

**O d ô v o d n e n i e:**

Okresný súd Trenčín rozsudkom z 25. novembra 2008 č. k. 20 C 150/2006 – 89 žalobu, ktorou sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z 11. mája 1999 uzavretej medzi žalovanými zamietol a žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému 1/ trovy konania vo výške 3 869 Sk ( 128,43 € ) a žalovanému 2/ vo výške 6 053 Sk ( 200,92 € ) . Nestotožnil sa s tvrdením žalobcu, že ako nájomcovi nebytového priestoru ( Pohostinstva ) nachádzajúceho sa v prevádzkovej budove A. súp. číslo X. , ktorú žalovaný 2/ ( predávajúci ) previedol na žalovaného 1/ ( kupujúceho ) kúpnu zmluvou uzavretou dňa 11. mája 1999 , bolo porušené jeho predkupné právo podľa § 16 ods. 4 za použitia § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení novely č. 158/1998 Z. z. s účinnosťou do 15. 7. 1999 ( ďalej len zákon č. 182/1993 Z. z. ) .

Preto dospel k záveru, že predmetná kúpna zmluva, nie je neplatným právnym úkonom, keďže neodporuje § 16 ods. 4 uvedeného zákona. Súd bol toho názoru, že ustanovenie § 24 ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, je potrebné interpretovať len primerane s prihliadnutím na účel tohto zákona a všeobecné princípy súkromného práva t. j. vo vzťahu k predkupnému právu rozhodne reštriktívne. Predkupné právo je totiž vo vzťahu k vlastníkovi jeho obmedzením, preto právo vlastníka nakladať s vecou nemôže byť obmedzené inak, ako výslovným ustanovením zákona, čo sa deje len výnimočne. V zákone č. 182/1993 Z. z. je výslovným ustanovením, ktoré upravuje predkupné právo ustanovenie § 16, ktoré prípady, v ktorých ho treba rešpektovať, vymedzuje taxatívne. Nemožno ho preto výkladom rozširovať, a to ani za použitia ustanovenia § 24. Predkupné právo k nebytovému priestoru sa vzťahuje výlučne na nebytové priestory nachádzajúce sa v bytovom (obytnom) dome. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.

Krajský súd v Trenčíne na odvolanie žalobcu rozsudkom z 11. novembra 2009 sp. zn. 5 Co 6/2010 rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne správny (§ 219 O. s. p.). Žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému 2/ náhradu trov odvolacieho konania v sume 54,97 € k rukám jeho právneho zástupcu do troch dní. Žalovanému 1/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznal (§ 151 ods. 1 O. s. p.). Vyslovil proti svojmu rozsudku prípustnosť dovolania. V plnom rozsahu sa stotožnil s argumentáciou súdu prvého stupňa, podľa ktorej je aplikácia ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o predkupnom práve nájomcu nebytového priestoru v inom ako bytovom dome aj za použitia jeho ustanovenia § 24 ods. 1 neprípustná. Uviedol, že legislatívny termín „primerané použitie“, ktorý ustanovuje § 24 ods. 1 uvedeného zákona je potrebné chápať ako interpretačné pravidlo, podľa ktorého sa na právne vzťahy aplikujú len niektoré zodpovedajúce časti právnej úpravy, ktorá má byť použitá. Pri úvahe o primeranosti použitia právnej úpravy je potrebné vychádzať z cieľa, ktorý je sledovaný danou právnou úpravou právnych vzťahov a zo spôsobu, akým sú tieto právne vzťahy upravené. Predkupné právo nájomcu nebytového priestoru v bytovom dome spočíva v tom, že vlastník nebytového priestoru, resp. bytového domu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, pri odpredaji (má na mysli tak odpredaj celého bytového domu, ako aj odpredaj len nebytového priestoru) nemôže so svojím vlastníctvom slobodne nakladať v celom rozsahu „ius disponendi“. V prípade prevodu svojho vlastníctva musí rešpektovať predkupné právo nájomcu nebytového priestoru. Vo svojej podstate teda ide o obmedzenie vlastníckeho

práva vlastníka nebytového priestoru , resp. vlastníka bytového domu, v ktorom sa tento nebytový priestor nachádza. Poukázal na závery Ústavného súdu Slovenskej republiky v jeho náleze zo 4. 4. 2002 sp. zn. Pl. ÚS 26/00 , pokiaľ ide o obmedzenie vlastníckeho práva ( práva scudziť byt komukoľvek mimo nájomcu za trhovú cenu smerujúce k ochrane nájomcov v sprivatizovaných domoch), ktoré sú použiteľné aj na obmedzenie vlastníckeho práva predkupným právom nájomcu nebytového priestoru podľa § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. . Rozšírenie aplikácie tohto ustanovenia za použitia § 24 ods. 1 aj na prípady iných ako bytových domov však podľa názoru odvolacieho súdu nie je ústavne konformné s ústavne garantovanou ochranou vlastníckeho práva . Od prijatia zákona č. 182/1993 Z. z. došlo k vytvoreniu plnohodnotného trhu s nebytovými priestormi . Ponuka nebytových priestorov, či už na predaj alebo na nájom , prevyšuje dopyt . Z hľadiska ceny, polohy, výmery, či vybavenia je táto ponuka veľmi široká. Ochrana nájomcu nebytového priestoru v inom ako bytovom dome teda nijako nevyžaduje predkupné právo na užívaný nebytový priestor. Takéto predkupné právo by v konečnom dôsledku aj deformovalo trh s nehnuteľnosťami. V súčasnosti je na Slovensku postavených nespočetne veľa polyfunkčných budov, zábavných a nákupných centier, v ktorých sa nachádzajú nebytové priestory užívané titulom nájmu. Ak by bol žalobcom prezentovaný výklad ustanovenia § 16 ods. 4 v spojení s § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. správny a nájomcom týchto nebytových priestorov by rovnako ako nájomcom nebytových priestorov bytových domov patrilo predkupné právo na nebytový priestor , viedlo by to minimálne k značnému obmedzeniu prevoditeľnosti takýchto budov. Ich vlastník, v prípade vôle nakladať s nimi formou prevodu, by musel rešpektovať predkupné právo každého jedného nájomcu nebytového priestoru v danej budove. Stav právnej istoty vo vzťahoch medzi vlastníkom takejto budovy, ktorá by bola predmetom prevodu , a jej nadobúdateľom by sa znížil, lebo účastníci prevodu si ani nemusia byť vedomí toho, že došlo k porušeniu predkupného práva nájomcu ( toto pri iných budovách ako bytových domoch nie je zjavné len zo samotného výslovného znenia zákona, ale iba za použitia interpretačného pravidla zakotveného v § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. ) nebytového priestoru a tento sa môže dovoliavať neplatnosti právneho úkonu. Na základe týchto úvah dospel odvolací súd k záveru , že primerané použitie ustanovení zákona podľa § 24 ods. 1 aj na budovy , ktoré nemajú charakter bytového domu sa nemôže vykladať tak , že nájomca nebytového priestoru v takejto budove má pri prevode nebytového priestoru alebo samotnej budovy predkupné právo na nebytový priestor. Súd prvého stupňa preto správne žalobu zamietol ako nedôvodnú, pretože pri

uzatvorení kúpnej zmluvy z 11. mája 1999 nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, lebo toto neexistovalo. Otázka, či nájomca nebytového priestoru v inej budove ako bytovom dome má podľa § 16 ods. 4 v spojení s § 1 ods. 1 za použitia § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. k nebytovému priestoru predkupné právo v prípade, že sa tento, prípadne budova, v ktorej sa nachádza, prevádza, predkupné právo, nebola podľa vedomostí odvolacieho súdu doposiaľ predmetom skúmania v rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a nebola ani riešená v právnoteoretickej rovine. Keďže sa podľa názoru odvolacieho súdu jedná z hľadiska riešenia tejto otázky o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu, podľa § 238 ods. 3 O. s. p. pripustil vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku dovolanie. O náhrade trov odvolacieho konania ( vo vzťahu k žalovanému 2/ ) rozhodol podľa § 224 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal dovolanie žalobca. Navrhol ho zrušiť ( spolu s rozsudkom súdu prvého stupňa ) a vec vrátiť prvostupňovému súdu na ďalšie konanie. Namietal nesprávne právne posúdenie veci súdmi nižších stupňov ( § 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p. ). Uviedol, že je vecou zákonodarcu a jeho normotvornej činnosti, akú zákonnú úpravu pre privatizáciu bytového a nebytového fondu prijme. Súdom normotvorná činnosť neprináleží. Podľa jeho názoru v danej veci súdy prekročili svoje kompetencie pri aplikácii právnej normy a ich rozhodnutia už zasahujú do normotvornej činnosti, pokiaľ pri aplikácii zákona vylučujú z transformačného zákona skupinu nehnuteľností, ktoré však zákonodarca vylúčiť nemienil. Ak by tomu bolo inak, dostala by sa táto skupina nehnuteľností medzi výnimky, uvedené v § 1 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. . Pozornosti súdov zrejme uniklo, že v jeho prípade sa jedná o typický prípad privatizácie, keď ako z výsledkov dokazovania vyplynulo, nebytové priestory uživa nepretržite od roku 1995 pre účely svojho podnikania ( pohostinskú činnosť ), v ktorom má záujem pokračovať. To však v priestoroch, ktoré budú v jeho vlastníctve a o ktoré sa bude môcť podstatne kvalitnejšie a hospodárnejšie starať, ako tomu bolo v čase, keď vlastníak tieto priestory pre vlastnú činnosť nevyužíval.

Žalovaný 1/ navrhol dovolanie zamietnuť. Podľa jeho názoru súdy v danej veci rozhodli správne. Uviedol, že účelom zákona č. 182/1993 Z. z. nebolo skryte privatizovať majetok, ktorý slúžil na podnikanie a je v nájme. S výnimkou zákona č. 182/1993 Z. z. žiaden zákon, ale ani predpisy Európskej únie nezakladajú povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s nájomcom nebytového priestoru, s výnimkou, pokiaľ to v zákone nie je určené alebo medzi prenajímateľom a nájomcom dohodnuté. Je nesporné, že zákon č. 182/1993 Z. z. takéto

právo nájomcu nezakladá a neexistuje ani žiadna iná dohoda o vzniku predkupného práva žalobcu. Aplikácia zákona č. 182/1993 Z. z. tak, ako ju prezentuje žalobca, je v absolútnom rozpore s tým, čo zákonodarca v zákone mal na mysli. Vylúčil odpredaj takých priestorov, akých sa domáha žalobca zo zákonného predkupného práva už i z dôvodu, že sa jedná o družstevný majetok, ktorý ale nie vo vlastníctve bytového družstva. Bez ohľadu na to, či žalobca užíva alebo neužíva nebytové priestory na základe nájomnej zmluvy, právo akého sa domáha, mu nikdy nevzniklo a na základe súčasného právneho stavu mu ani nevznikne.

Žalovaný 2/ navrhol dovolanie zamietnuť, lebo súdy sa pri posudzovaní veci riadili platnými právnymi predpismi a tieto aj správne aplikovali a vyložili. Zdôraznil, že na danú vec nemožno aplikovať znenie ustanovenia § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., pretože režim vzťahu medzi ním a žalobcom sa riadil podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. Je úplne v rozpore so skutkovým stavom, ak sa žalobca snaží prezentovať ako privatizátor vo vzťahu k nebytovým priestorom, pretože uvedený zákon nebol prijatý z dôvodu, aby uľahčil či povolil privatizáciu. O privatizácii v ňom nie je ani zmienka.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O. s. p.) zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O. s. p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O. s. p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O. s. p. a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

V ustanovení § 238 ods. 3 O. s. p. je odvolaciemu súdu zverené oprávnenie založiť výrokom rozsudku prípustnosť dovolania v prípade, že toto rozhodnutie je zásadného právneho významu. Občiansky súdny poriadok nevysvetľuje, čo treba rozumieť pod rozhodnutím odvolacieho súdu po právnej stránke zásadného významu. Bezpochyby ním ale je také rozhodnutie, ktoré rieši dosiaľ nenastolenú alebo len v iných súvislostiach prezentovanú a právne inak riešenú otázku takým spôsobom, ktorý je významný zo širších hľadísk, teda nielen v konkrétnej prejednávanej veci. Vzhľadom na to realizácia uvedeného oprávnenia odvolacieho súdu musí mať vždy povahu výnimočnosti a vychádzať z prísneho rešpektovania zákonných podmienok, vymedzujúcich rozsah tohto oprávnenia. Možnosť založiť prípustnosť dovolania neznamená, že by odvolací súd bol oprávnený vysloviť prípustnosť dovolania kedykoľvek a úplne podľa svojej (ničím neobmedzenej a ľubovoľnej)

úvahy, jeho úvahu zákon striktne ohraničuje do rámca posúdenia zásadnosti rozhodnutia po právnej stránke.

Procesná možnosť odvolacieho súdu založiť prípustnosť dovolania nesmie ani v uvedenom rámci právnej zásadnosti rozhodnutia viesť k prenášaní ťažiska rozhodovania odvolacieho súdu na súd dovolací. Ak v prípade reálnosti predpokladu, že účastníci využijú procesnú možnosť, vytvorenú odvolacím súdom tým, že vyslovil prípustnosť dovolania ( § 238 ods. 3 O. s. p. ) a že sa teda vecou bude zaoberať dovolací súd, musí sa odvolací súd sám vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi okolnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré zaujal. Dostatočné vysvetlenie skutkových a právnych záverov má v prípade dovolania pripusteného podľa § 238 ods. 3 O. s. p. osobitný význam, lebo ak odvolací súd vysloví prípustnosť dovolania, je dovolateľ oprávnený napadnúť jeho rozhodnutie len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, a to práve len v tej konkrétne vymedzenej otázke, pre ktorú bolo dovolanie pripustené. Aj z týchto dôvodov treba, aby spôsob, ktorým odvolací súd formuloval odôvodnenie výroku zakladajúceho prípustnosť dovolania, nevyvolával ďalšie otázky, prípadne potrebu bližšieho výkladu toho, čo mal odvolací súd na mysli pri pripustení dovolania alebo v čom konkrétne spočíva zásadný právny význam jeho rozhodnutia.

Odvolací súd za otázku zásadného právneho významu považoval otázku, či nájomca nebytového priestoru v inej budove ako v bytovom dome má podľa § 16 ods. 4 v spojení s § 1 ods. 1 za použitia § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. (v znení účinnom do 15. 7. 1999) k nebytovému priestoru predkupné právo.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. tento zákon upravuje 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.

Podľa § 16 ods. 4 tohto zákona v znení účinnom do 30. júna 2004 Z.z. nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí, iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva, ak spoločenstvo nevznikne,

vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. Pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastník a nájomca bytu jeden hlas, za každý nebytový priestor v dome vlastník nebytového priestoru jeden hlas. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

Podľa § 24 ods. 1 ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

Zákon č. 182/1993 Z. z. teda v citovanom § 16 ods. 4 ( aj v platnom znení v § 16 ods. 3 ) zakotvuje právo nájomcu nebytového priestoru ( a ďalších subjektov v určenom poradí ) na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva . Ide v podstate o zákonné predkupné právo , ktoré má povahu vecného práva. Vzniká zo zákona nájomcovi nebytového priestoru , je teda spojené s existenciou nájmu nebytového priestoru. Tomuto právu zodpovedá povinnosť toho, kto je oprávnený disponovať vlastníctvom k nebytovému priestoru , ak zamýšľa vlastníctvo previesť, ponúknuť prevod vlastníctva k nebytovému priestoru jeho nájomcovi. Subjektom tejto povinnosti je v zmysle § 4 ods. 1 písm. tohto zákona vlastník domu, právnická osoba, ktorá má právo hospodárenia domu a vlastník nebytového priestoru. Nerešpektovanie práva nájomcu na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva zákon č. 182/1993 Z. z. v ustanovení § 16 ods. 4 posledná veta vo vyššie uvedenom znení výslovne sankcionuje neplatnosťou zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru.

V preskúmvanej veci je zo skutkového zistenia na základe vykonaného dokazovania zrejmé, že medzi žalovaným 1/ ( kupujúcim ) a žalovaným 2/ ( predávajúcim) bola 11. mája 1999 uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom ( čl. II. ) sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území A., stavba prevádzkovej budovy súp. č. X., postavenej na pozemku KN parcela č. X. a pozostávajúcej z nebytových obchodných priestorov pohostinstva na prízemí domu ( pozostávajúceho z výčapnej miestnosti, skladových priestorov, kuchynky, sociálnych zariadení ) a obytnej časti na I. poschodí ( trojizbového bytu s príslušenstvom, ktoré tvorí kuchyňa, špajza, kúpeľňa, spoločná chodba, WC ) , pozemok KN parcela č. X. zastavaná plocha vo výmere X., pozemok KN parc. č. X. záhrada vo výmere X. m<sup>2</sup>, vedené na LV č. X. pre kat. územie A. na Okresnom úrade Trenčín,

odbor katastra nehnuteľností, ktorej vklad bol povolený pod č. 29/00 dňa 18. 2. 2000. Dňa 15. februára 1995 bola uzavretá nájomná zmluva medzi žalovaným 2/ ( prenajímateľom – pôvodným vlastníkom ) a žalobcom ( nájomcom ) a 31. januára 2000 bola uzavretá nájomná zmluva medzi žalovaným 1/ ( prenajímateľom – novým vlastníkom ) a žalobcom ( nájomcom ), ktorých predmetom sú nebytové priestory prevádzkovej jednotky č. 60 – 643 – 3 – 224 typu pohostinstvo, nachádzajúce sa v prevádzkovej budove vo vlastníctve žalovaného 2/ ( kúpna zmluva z 11. mája 1999 ). Bytová jednotka ( trojizbový byt s príslušenstvom ) v tejto budove je v nájme subjektu odlišného od žalobcu.

Z nájomného vzťahu ( vzniknutého uzavretím nájomných zmlúv ) k nebytovým priestorom ,nachádzajúcim sa v predmetnej nehnuteľnosti žalobca odvodzuje svoje predkupné právo k nebytovému priestoru podľa § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. ( t. č. § 16 ods. 3 ) v spojení s § 24 ods. 1 porušené kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanými 11. mája 1999, ktorej určenia neplatnosti sa z tohto dôvodu domáhal ( § 80 písm. c/ O. s. p.).

Pre posúdenie dôvodnosti tejto určovacej žaloby bolo potrebné v prvom rade vyriešiť otázku, či žalobcovi ako nájomcovi nebytových priestorov vzniklo k týmto nebytovým priestorom predkupné právo upravené v § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.

Súd prvého stupňa dospel k záveru o nedôvodnosti tejto žaloby z dôvodu, že predkupné právo nájomcu nebytového priestoru podľa ustanovenia § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré je vo vzťahu k vlastníkovi obmedzením jeho vlastníckeho práva nakladať s nebytovými priestormi , sa vzťahuje výlučne na nebytové priestory v bytovom dome a nemožno ho rozširovať na iné budovy ani za použitia ustanovenia § 24 ods. 1 tohto zákona. Odvolací súd sa so záverom prvostupňového súdu o nedôvodnosti žaloby stotožnil ,lebo dospel k záveru o neexistencii predkupného práva žalobcu k nebytovému priestoru , ktorý sa nenachádza v bytovom dome. K takémuto záveru ale dospel na základe všeobecných úvah týkajúcich sa účelu predkupného práva a dopadu predkupného práva nájomcov nebytových priestorov na ich vlastníkov , vychádzajúc z legislatívneho pojmu primerané použitie zakotveného v § 24 ods. 1 vo vzťahu k § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. . Takto formulované odôvodnenie jeho rozhodnutia vyvoláva ďalšie otázky týkajúce sa tak relevantných skutočností potrebných pre jednoznačný skutkový záver a následne aj otázky týkajúce sa z neho vyplývajúceho právneho záveru pre absenciu výkladu aplikovaných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. v ich vzájomnej súvislosti vo vzťahu k cieľu

sledovanému touto právnou úpravou upravených právnych vzťahov ako aj spôsobu ich úpravy . Z toho potom vyplýva, že odvolací súd nevysvetlil ako dospel k právnemu záveru o neexistencii predkupného práva žalobcu a teda ani otázku zásadného právneho významu v odôvodnení svojho rozhodnutia nevyriešil.

Treba uviesť, že zákon č. 182/1993 Z. z. bol vypracovaný ako jeden z prvých krokov reformy bytovej politiky vlády Slovenskej republiky ( schválenej uznesením vlády Slovenskej republiky č. 297 z 18. 6. 1991 ) . Jednou zo zásad tejto reformy bolo zmeniť postavenie štátu a občanov pri zabezpečovaní bývania tak, aby si občan obstarával bývanie sám a štát svojimi nástrojmi pôsobil na vytváranie trhu s bytmi a výstavbu nových bytov zabezpečoval len pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva . Občania, ktorí získajú byty do vlastníctva si budú zabezpečovať ich údržbu resp. aj vylepšenie sami. Vypracovanie osobitného predpisu predpokladal aj Občiansky zákonník , ktorý v § 125 ods. 1 jednoznačne ustanovil, že vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom upravuje osobitný zákon.

Pôsobnosť zákona č. 182/1993 Z. z. , predmet a rozsah jeho úpravy ustanovuje § 1 ods. 1 a 2, ktorý vymedzuje okruh právnych vzťahov , ktoré zákon vo svojich ďalších ustanoveniach upravuje tak, že sa vzťahuje na všetky právne vzťahy súvisiace alebo predchádzajúce vlastníctvu bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome . Ale rovnako predmet a rozsah úpravy vymedzuje aj § 24 ods. 1 tak, že zákon sa vzťahuje primerane aj na budovy , ktoré nemajú charakter bytového domu . Výklad tohto ustanovenia je dôležitý pre záver, či sa tento zákon potom vzťahuje na všetky budovy bez rozdielu t. j. na bytové domy, ale aj na budovy, ktoré nie sú bytovými domami ( napr. výrobné haly a pod. ) vrátane predkupného práva podľa ustanovenia § 16 ods. 4. Pri jeho výklade treba vychádzať jednak z použitého pojmu primerane, ktorého obsah možno v súlade s Legislatívnymi pravidlami tvorby zákonov č. 19/1997 Z. z. so zmenami schválenými uznesením Národnej rady Slovenskej republiky zo 6. novembra 2008 č. 1146 vymedziť tak, že sa toto ustanovenie vzťahuje len na niektoré časti právnej úpravy. Ale treba vychádzať aj z definície pojmov uvedených v § 2, vrátane pojmu bytový dom, s ktorými zákon ďalej narába a ktorých obsah je nevyhnutný na posúdenie okruhu právnych vzťahov upravených zákonom. Charakterom bytového domu by malo byť určenie na bývanie, takže by sa mali ustanovenia tohto zákona vzťahovať aj na iné budovy , ktoré neslúžia na bývanie, alebo na tento účel slúžia len v malom rozsahu. Môže ísť o rôzne podnikateľské centrá, kde sú nebytové priestory vo vlastníctve rôznych vlastníkov, garážové domy ( tzv. hromadné garáže ) a pod. Podstatou

však je , aby tieto budovy mali spoločné časti, spoločné zariadenia, spoločný pozemok pre všetkých vlastníkov a títo vlastníci by na nich mali určitý spoluvlastnícky podiel ( § 2 ods. 2 ).

Z uvedeného možno vyvodit', že relevantnou skutočnosťou, ktorou sa bolo treba pri zistení skutkového stavu a z neho vyplývajúceho právneho záveru zaoberať , bol charakter nehnuteľnosti , v ktorej sa nachádza predmetný nebytový priestor a účel, ktorému od svojej výstavby slúžil a slúži aj v súčasnosti. A následne z nej výkladom príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. vychádzajúc z jeho účelu a cieľa, zohľadňujúcim konkrétne okolnosti danej veci , vyvodit' existenciu alebo neexistenciu predkupného práva žalobcu a z toho vyplývajúceho záveru o ( ne ) dôvodnosti samotnej žaloby.

So zreteľom na uvedené možno uzavrieť, že konanie v predmetnej veci je postihnuté tzv. inou vadou konania , ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci ( § 242 ods. 1 písm. b/ O. s. p. ), na ktorú dovolací súd bol povinný prihliadnuť aj vtedy, ak v dovolaní nebola uplatnená. Vzhľadom na výskyt tejto procesnej vady konania, nemal dovolací súd možnosť pristúpiť k posúdeniu , či napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci ( § 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p. ).

Z týchto dôvodov Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie ( §243 b ods. 2 O. s. p. ).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania ( § 243d ods. 1 O. s. p. ).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0.

**P o u ě n i e :** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 19. januára 2012**

**JUDr. Daniela Š v e c o v á, v.r.**

**predsedníčka senátu**

Za správnosť :

Hrčková Marta