



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Górásza a členov senátu JUDr. Vladimíra Maguru a JUDr. Sone Mesiarkinovej, v právnej veci žalobcov: **JUDr. V. B.** a **2/ K. B.**, bývajúci v B., K.X., občania Slovenskej republiky, v dovolacom konaní zastúpení JUDr. M. J., advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom v B., G.X., proti žalovanému: **S.T., a.s.**, K.X., B., IČO: X., **o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu**, ktorá vec sa viedla na Okresnom súde Bratislava I pod sp.zn. 10 C 156/02, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 22. novembra 2006 sp.zn. 4 Co 410/05, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalovanému nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Bratislava I (súd prvého stupňa) rozsudkom z 9. marca 2005 č.k. 10 C 156/02-162 uložil žalovanému povinnosť uzavrieť so žalobcami 1/ a 2/ zmluvu o prevode vlastníckeho práva k dvojizbovému bytu č. X. v dome na K. v B., súp.č. X., postavenom na pozemku parc.č. X., kat. územie S. „za podmienok ustanovených zákonom č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“, a to do 7 dní od právoplatnosti rozsudku. Účastníkom nepriznal náhradu trov konania. Rozhodol tak majúc za to, že dom, v ktorom sa predmetný byt nachádza, je bytovým

domom v zmysle ustanovenia § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Predmetný byt sa totiž nachádza „v samostatnej časti budovy (opísanej v úvode rozsudku), ktorá je len administratívne vedená ako jedna budova s nebytovou – väčšou časťou a bytovou menšou časťou s tým, že je pridelené jedno súpisné číslo.“ V odôvodnení svojho rozhodnutia tiež uviedol, že žalovanému by vznikla povinnosť previesť vlastníctvo k predmetnému bytu na žalobcov aj v prípade, ak by budova, v ktorom sa byt nachádza, nemala charakter bytového domu; podľa § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. sa jeho ustanovenia totiž primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

Krajský súd v Bratislave (odvolací súd), konajúci o odvolaní žalovaného, rozsudkom z 22. novembra 2006 sp.zn. 4 Co 410/05 zmenil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa tak, že žalobu zamietol. Žalobcom uložil povinnosť zaplatiť žalovanému spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v sume 1 000,- Sk. Na odôvodnenie svojho rozhodnutia odvolací súd uviedol, že právny vzťah účastníkov a nároky z tohto vzťahu vyplývajúce treba posúdiť podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení pred jeho novelou vykonanou zákonom č. 151/1995 Z.z. Uviedol, že podľa § 1 ods. 1 uvedeného zákona predmetom jeho úpravy je spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov v obytných domoch. Čo je bytovým domom vymedzuje ustanovenie § 2 ods. 2 uvedeného zákona. Dom, ktorý nemá v tomto ustanovení uvedené znaky, nie je bytovým domom a na prevod vlastníctva bytu v takom dome sa zákon č. 182/1993 Z.z. nevzťahuje. Podľa odvolacieho súdu nie je možné na danú vec aplikovať ani ustanovenie § 24 uvedeného zákona. Za budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu treba podľa odvolacieho súdu považovať stavby, ktoré nespĺňajú kritériá ustanovené v ustanovení § 1a písm. a/ vyhlášky č. 465/1991 Zb. a § 40 ods. 1 vyhlášky č. 83/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Žalobcovia sa domáhajú uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu v budove, ktorá nemá charakter bytového domu. Predmetný dom je „definovaný“ ako prevádzková, resp. telekomunikačná budova, prípadne objekt spojovacieho zariadenia s prevažujúcou funkciou určenou na iné než bytové účely. Ide o budovu s jedným súpisným číslom a „nesúvislá bytová časť je len vedľajším produktom celej budovy“, v ktorej neprevažuje funkcia bývania. Vychádzajúc z uvedeného dospel k záveru, že žalovanému nie je možné uložiť povinnosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu.

Proti rozsudku odvolacieho súdu žalobcovia podali dovolanie. Navrhli napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Na odôvodnenie dovolania uviedli, že odvolací súd v odôvodnení písomného vyhotovenia svojho rozsudku argumentuje

inak než argumentoval pri ústnom odôvodnení rozhodnutia po jeho vyhlásení. Ani jeho nová argumentácia ale nie je správna a opiera sa o zrušené podzákonné právne predpisy, ktoré upravovali úplne inú oblasť spoločenských vzťahov. Poukázal na „judikatúru“ súdov vo veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 17 C 14/04.

Žalovaný navrhol dovolanie žalobcov zamietnuť, pretože ním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu je vecne správne.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozsudku, ktorý možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k týmto záverom:

Z ustanovenia § 241 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný rozsahom dovolania a uplatneným dovolacím dôvodom vrátane jeho obsahového vymedzenia; obligatórne sa zaoberá len vadami konania vymedzenými v § 237 O.s.p. a inými vadami, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vady podľa § 237 O.s.p. (spočívajúce v nedostatku právomoci súdu, spôsobilosti byť účastníkom konania, riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, v prekážke veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, v odňatí možnosti účastníka pred súdom konať a v rozhodovaní vylúčeným sudcom, či v konaní súdom nesprávne obsadeným), ani iné vady, majúce za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, neboli žalobcami namietané a nevyplývajú ani z obsahu spisu.

Dovolací súd potom pristúpil ku skúmaniu vecnej správnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska dovolacieho dôvodu uplatneného žalobcami (napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci), vrátane jeho obsahového vymedzenia. Nezaoberal sa pritom právnymi otázkami žalobcami nenamietanými. Dospel k záveru, že obsah dovolania žalobcov nie je spôsobilý spochybníť správnosť napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu z hľadiska dovolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených.

Nesprávnym právnym posúdením veci (či určitej právnej otázky) v zmysle dovolacieho dôvodu podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., je také posúdenie, pri ktorom odvolací súd na zistený skutkový stav aplikoval nesprávny právny predpis alebo správne použitý právny predpis nesprávne vyložil alebo nesprávne aplikoval. Dovolací súd takéto pochybenie odvolacieho súdu pri právnom posúdení zisteného skutkového stavu nezistil.

Žalobcovia požiadali prvýkrát o prevod vlastníctva k predmetnému bytu 29. júla 1994. Vzhľadom na uvedené právny vzťah účastníkov vzniknutý pred účinnosťou novely zákona č. 182/1993 Z.z., vykonanej zákonom č. 151/1995 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť 1. augusta 1995 a nároky z tohto vzťahu vyplývajúce, treba posúdiť podľa pôvodného znenia zákona (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. októbra 2001, sp.zn. 2 Cdo 48/01), v ktorom znení sa jeho ustanovenia ďalej citujú.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

V citovanom ustanovení zákon č. 182/1993 Z.z. na prvom mieste pozitívne vymedzuje, spôsob a podmienky nadobudnutia ktorých bytov a nebytových priestorov upravuje. Výslovne uvádza, že musí ísť o byty a nebytové priestory v bytovom dome. Tým, že ďalej do svojej pôsobnosti zaraďuje aj úpravu práv a povinností vlastníkov bytových domov, v podstate bližšie špecifikuje, byty v akom dome má na mysli. Bezpochyby sú nimi len byty v dome, ktorý buď už vykazuje znaky bytového domu, alebo je spôsobilý na to, aby bol v súlade so zákonom pretransformovaný na bytový dom a mohol vykazovať znaky pre tento dom stanovené zákonom. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že sa zákon v pôvodnom znení nevzťahoval (a nevzťahuje sa ani teraz) na všetky byty, bez ohľadu na to, v akej stavbe sa nachádzajú a aké je ich určenie.

Bytovým domom sa rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v uvedenom zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.).

Bytový dom v zmysle uvedeného ustanovenia medziiným charakterizuje existencia bytov (t.j. aspoň dvoch) a nebytových priestorov, ktoré sú (môžu byť) za podmienok ustanovených v zákone č. 182/1993 Z.z. vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) a jeho spoločné časti domu a spoločné zariadenia sú (môžu byť) súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) bytov a nebytových priestorov.

Pravda podľa takéhoto zákonného vymedzenia pojmu bytového domu v zákone č. 182/1993 Z.z. nebolo možné v každom prípade jednoznačne určiť povahu toho-ktorého konkrétneho domu, v ktorom boli byty a nebytové priestory, najmä v prípadoch, ak vznikli pochybnosti o povahe domu vzhľadom na pomer podlahových plôch určených na bývanie a podlahových plôch určených na iný účel. Za správny treba považovať postup súdov, ak pochybnosti o povahe konkrétneho domu sa snažili odstrániť pomocou výkladu noriem z oblasti stavebného práva, prípadne iných noriem vymedzujúcich pojem bytového (obytného) domu, platných v čase vzniku právneho vzťahu účastníkov.

Podľa § 40 ods. 1 vyhlášky č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, platnej do 31. marca 1996, stavby na bývanie sú bytové domy, pri ktorých prevažuje funkcia bývania, a rodinné domy.

Podľa § 1a písm. a/ vyhlášky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov pre účely tejto vyhlášky obytný dom je dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny na byty, včítane bytov a častí bytov, ktoré sú užívané na iné účely ako na bývanie, ako i vedľajšie miestnosti a príslušenstvo patriace k bytom. Pri zisťovaní tohto pomeru podlahových plôch sa neprihliada na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu a iným osobám, na iné spoločné vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory (napr. schodište a chodby, spoločné pracovne a sušiarne, pôjdové a pivničné priestory), na miestnosti pre poľnohospodársku výrobu, ani na vedľajšie stavby postavené na pozemku (napr. garáže, poľnohospodárske objekty, malé prevádzky, drevárne, kôlne).

Naostatok pri výklade pojmu bytový dom nemožno neprihliadnuť na to, že zákonom č. 268/2007 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť 1. júla 2007, bol zmenený a doplnený zákon č. 182/1993 Z.z., okrem iného, aj v ustanovení § 2 ods. 2 tak, že jeho dovtedajšie znenie bolo

nahradené znením: "Bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.". Predmetnou novelou sa iba spresnila definícia pojmu bytový dom [porovnaj všeobecnú a osobitnú časť (čl. I, body 1 a 2) dôvodovej správy k návrhu zákona]; novela vymedzenie obsahu pojmu bytového domu nijako nemenila.

Aj z hľadiska definície pojmu „spoločné časti domu“ (viď § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.) a „spoločné zariadenia domu“ (viď § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.) je zrejmé, že ich „spoločné užívanie“, ktoré je pojmovou súčasťou definície bytového domu (§ 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.), je vylúčené vtedy, ak je vylúčené, aby spoločné časti domu a spoločné zariadenia boli súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) bytov a nebytových priestorov. Tu treba pripomenúť, že spoločnými časťami domu sa na účely uvedeného zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a že spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, práčovne, kotolne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu. Nie je mysliteľné, aby spoločné časti a zariadenia predmetnej (telekomunikačnej) budovy, v ktorej z celkovej plochy pripadá na nebytové časti 6806,62 m² a na byt žalobcov cca 80 m², boli súčasne v podielovom spoluvlastníctve žalobcov a žalovaného.

Naostatok treba tiež pripomenúť, že stavba má povahu samostatnej (jednej) veci dovtedy, kým jej reálnym rozdelením, na základe stavebných úprav vykonaných podľa stavebnoprávných predpisov, nevzniknú dve alebo viac samostatných vecí. Je vylúčené, aby časť budovy (jednej veci) mala povahu obytného domu a aby jej ďalšia časť mala inú povahu. Všetky budovy trvalého charakteru (obytné, prevádzkové, obchodné, kultúrne, školské, sociálne, zdravotnícke, pamiatkové a pod.) musia mať súpisné číslo. Súpisným číslom sa označí každá samostatná stavba, ktorá má vlastný vchod. Ak ide o zoskupené stavby,

súpisným číslom treba označiť každú stavbu, ktorá má vlastný vchod. V pochybnostiach, či určitá budova má povahu samostatnej budovy, je rozhodujúce stanovisko stavebného úradu. Orientačné čísla slúžia len na orientáciu na uliciach a iných verejných priestranstvách, ktoré sú označené názvami. Hoci sa označenie orientačným číslom vykonáva podľa zásad označenia budov popisnými číslami, je možné aby číslovanie na každej ulici a inom verejnom priestranstve bolo samostatné.

Časť domu, v ktorom je byt žalobcov, nie je samostatnou vecou v zmysle práva a nemôže mať preto povahu bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Vecou v zmysle práva je len dom – prevádzková budova so súpisným číslom č. I. X., aj keď má dve orientačné čísla.

Žalobcovia, ako vyplýva už z uvedeného, domáhali sa v konaní nahradenia vôle žalovaného v zmluve o prevode vlastníctva bytu dome, ktorý nevykazoval znaky bytového domu (§ 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.) alebo obytného domu spôsobilého pretransformovať sa na bytový dom. Na predaj takéhoto bytu sa zákon nikdy nevzťahoval a ani sa nevzťahuje.

Nebolo preto možné žalovanému uložiť povinnosť uzavrieť so žalobcami zmluvu o prevode vlastníctva k bytu. Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky nútené obmedzenie vlastníckeho práva je totiž možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Bez právnej relevancie je dovolacia námietka žalobcov, že odvolací súd v písomnom vyhotovení svojho rozsudku inak odôvodnil svoje rozhodnutie než po jeho vyhlásení na pojednávaní. Viazanosť súdu vyhláseným rozsudkom v zmysle § 156 ods. 4 O.s.p. znamená, že súd už nemôže rozhodnúť inak, než rozhodol, nemôže teda sám vyhlásený rozsudok zmeniť alebo zrušiť, ani keby po vyhlásení dospel k záveru, že rozsudok je vecne nesprávny. Z uvedeného vyplýva, že súd je prísne viazaný len výrokom svojho rozsudku. Pravda i ústne vyhlásené dôvody sa majú obsahovo zhodovať s dôvodmi uvedenými v písomnom vyhotovení rozsudku, ich nesúlad ale nemá za následok vadu majúcu za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Pokiaľ žalobcovia v dovolaní poukázali na „judikatúru“ vo veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 17 C 14/04, treba uviesť, že rozhodnutia súdov nižších stupňov v inej právnej veci (ktoré nie je možné považovať za judikáty v zmysle teórie práva) majú len individuálnu právnu záväznosť a to len pre konkrétny prípad, na ktorý sa vzťahuje – voči zúčastneným stranám (inter partes). V nich zaujatý výklad nie je všeobecne záväzný, nestáva sa teda záväzným pre iné prípady. Naostatok, rozhodnutia súdov, na ktoré žalobcovia poukazujú, riešili celkom inú právnu situáciu .

Z uvedeného vyplýva, že dovolanie žalobcov bezdôvodne vytýkalo odvolaciemu súdu, že jeho rozhodnutie nie je správne. Keďže dovolací súd nezistil ani vady konania podľa § 237 O.s.p., ani iné (v § 237 O.s.p. neuvedené) vady, ktoré by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, uvedený opravný prostriedok rozsudkom zamietol (§ 243b ods. 1 časť vety pred bodkočiarkou O.s.p.).

Úspešnému žalovanému dovolací súd nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, pretože mu v súvislosti s týmto konaním trovy nevnikli.

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

V Bratislave 30. apríla 2008

JUDr. Ladislav G ó r á s z, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: