

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **T. P.**, bývajúcej v N., zastúpenej Advokátskou kanceláriou S.S. s.r.o., so sídlom v N., v mene ktorej vykonáva advokáciu ako konateľ JUDr. T. S., proti žalovanej **Š.** so sídlom v N., zastúpenej JUDr. J. I., advokátom so sídlom v N., **o nahradenie prejavu vôle**, vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 25 C 218/2007, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 30. septembra 2009 sp. zn. 8 Co 78/2009 rozhodol

t a k t o :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Nitre z 30. septembra 2009 sp. zn. 8 Co 78/2009 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Žalobou podanou na Okresnom súde Nitra 27. augusta 2007 sa žalobkyňa domáhala nahradenia prejavu vôle žalovanej v kúpnej zmluve s podrobne špecifikovaným obsahom, ktorou žalovaná ako predávajúca prevádza do vlastníctva žalobkyne ako kupujúcej byt č. 1, nachádzajúci sa na 1. podlaží (prízemí) bytového domu súp. č. X. na K. zapísaného v katastri nehnuteľností pre kat. úz. D. na liste vlastníctva č.. a postaveného na pozemku parcela č. X. V žalobe uviedla, že ako nájomníčka bytu písomnou žiadosťou z 13.9.1994 požiadala právneho predchodcu žalovanej o prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“ alebo „zákon o vlastníctve bytov“). Právny predchodca žalovanej a ani žalovaná, napriek opakovaným žiadosťiam o prevod vlastníctva bytu zo dňa 3.1.2007 a 13.2.2007, však zmluvu o prevode vlastníctva bytu s ňou neuzatvorili.

Okresný súd Nitra rozsudkom z 29. januára 2009 č.k. 25 C 218/2007-180 rozhodol, že sa nahrádza prejav vôle žalovanej tak, že ako predávajúca uzatvára so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu s obsahom podrobne špecifikovaným vo výroku rozsudku. Zároveň rozhodol o povinnosti žalovanej zaplatiť žalobkyni náhradu trov konania 563,58 EUR do rúk jej právneho zástupcu do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobe vyhovujúci výrok vo veci samej odôvodnil splnením podmienok na prevod bytu do vlastníctva žalobkyne. Námietku premlčania, vznesenú v priebehu konania žalovanou, nepovažoval za dôvodnú poukazujúc na to, že uplatnený nárok je nárokom na vlastnícke právo, ktoré premlčaniu nepodlieha.

Krajský súd v Nitre ako odvolací súd na odvolanie žalovanej rozsudkom z 30. septembra 2009 sp. zn. 8 Co 78/2009 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol a uložil žalobkyni povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu trov konania 170,10 EUR do rúk jej zástupcu do troch dní. Zmenu prvostupňového rozsudku odôvodnil nesprávnym právnym posúdením veci v otázke premlčania uplatneného nároku. Na rozdiel od prvostupňového súdu vyslovil názor, že uplatnený nárok podlieha premlčaniu podľa ustanovení §§ 100 a 101 Občianskeho zákonníka, pretože ide o nárok na prevod vlastníctva, teda právo majetkovej povahy, pričom sa nejedná o vlastnícke právo, resp. výkon vlastníckeho práva. Uviedol, že na základe žiadosti žalobkyne o prevod vlastníctva bytu, doručenej právnenému predchodcovi žalovanej 19.9.1994, začala najprv plynúť dvojročná lehota na splnenie povinnosti tohto právneho predchodcu uzavrieť so žalobkyňou zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Pokiaľ k uzavretiu zmluvy v tejto lehote nedošlo, začala žalobkyni dňom 20.9.1996 plynúť trojročná premlčacia doba na uplatnenie práva domáhať sa na súde splnenia tejto povinnosti, ktorá uplynula 20.9.1999. Týmto dňom sa právo žalobkyne premlčalo a tento stav nemôže zvrátiť ani opakovaná výzva (opakovaná žiadosť) žalobkyne o prevod vlastníctva bytu.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalobkyňa. Žiadala, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zmenil tak, že potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa. Dovolanie odôvodnila nesprávnym právnym posúdením veci odvolacím súdom a tiež odňatím možnosti konať pred súdom, ku ktorému malo dôjsť tým, že odvolací súd rozhodol bez nariadenia pojednávania. V súvislosti s neprávym právnym posúdením veci poukazovala na to, že právo na prevod vlastníctva bytu je osobnostným právom, resp. osobným nemajetkovým právom, ktoré má absolútnu povahu a preto sa nepremlčuje.

Žalovaná vo vyjadrení k podanému dovolaniu navrhla tento mimoriadny opravný prostriedok ako neopodstatnený zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané proti právoplatnému rozsudku odvolacieho súdu oprávnenou osobou (účastníčkou konania) v zákonnej lehote (§ 240 ods. 1 O.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný rozsahom dovolania ako aj uplatneným dovolacím dôvodom. Obligatórne sa zaoberá len vadami konania uvedenými v § 237 O.s.p. a inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolateľka uplatnila ako dovolací dôvod vadu konania uvedenú v § 237 písm. f/ O.s.p., ktorú konkretizovala tým, že jej mala byť odňatá možnosť konať pred odvolacím súdom nenariadením pojednávania na prejednanie odvolania. Táto dovolacia námietka nebola dôvodná. V preskúmvanej veci nešlo totiž o žiaden z prípadov uvedených v § 214 ods. 1 O.s.p., preto postup odvolacieho súdu bol v súlade s odsekom 2 tohto ustanovenia, umožňujúcim rozhodnúť o odvolaní aj bez nariadenia pojednávania. Z hľadiska vady konania vyplývajúcej z ustanovenia § 237 písm. f/ O.s.p. však odvolaciemu súdu možno vyčítať čiastočnú nedostatočnosť odôvodnenia jeho rozsudku v súvislosti s posúdením právnej otázky podstatnej pre rozhodnutie veci (podrobnejšie v poslednom odseku).

Dovolateľka odôvodnila dovolanie aj dovolacím dôvodom podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., t.j. že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, ku ktorému môže dôjsť buď použitím iného právneho predpisu, než ktorý mal byť správne použitý, alebo síce aplikáciou správneho právneho predpisu, ale jeho nesprávnym výkladom, alebo aj aplikáciou právneho predpisu v rozpore s jeho inak správnou interpretáciou. Uvedený dovolací dôvod, týkajúci sa nesprávnej aplikácie práva na zistený skutkový stav, je v tejto veci daný.

V preskúmvanej veci bolo z hľadiska skutkového zistené, že žalobkyňa, okrem žiadosti o prevod vlastníctva bytu doručenej právnomu predchodcovi žalovanej 19.9.1994, požiadala o prevod vlastníctva bytu aj samotnú žalovanú opakovanými žiadosťami z 3.1.2007 a z 13.2.2007.

Odvolačí súd opakovaným žiadosťami žalobkyne nepriznal žiadnu právnu relevanciu vychádzajúc z názoru, že stav premlčania uplatneného práva nemôžu zvrátiť. Dovolací súd sa s týmto právnym záverom odvolacieho súdu nestotožňuje.

Zákon o vlastníctve bytov upravuje okrem iného aj podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a v rámci nich i podmienky vzniku práva na prevod vlastníctva bytu. Súhrn týchto podmienok, v prípade ich splnenia, tvorí právnu skutočnosť majúcu za následok vznik právneho vzťahu medzi nájomcom bytu a vlastníkom bytového domu alebo subjektom spravujúcim bytový dom ako majetok štátu. Obsahom tohto právneho vzťahu je subjektívne právo nájomcu bytu na prevod vlastníctva bytu a tomuto právu zodpovedajúca povinnosť vlastníka bytového domu alebo subjektu spravujúceho bytový dom ako majetok štátu uzavrieť s nájomcom v určenej lehote zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Jednou z podmienok, splnením ktorej sa završuje proces vzniku práva na prevod vlastníctva bytu, je žiadosť nájomcu o prevod vlastníctva bytu. Odo dňa podania tejto žiadosti začína plynúť povinnému subjektu dvojročná lehota na splnenie povinnosti uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Pokiaľ právna skutočnosť nastane opakovane, má to za následok vznik nového právneho vzťahu s novým obsahom. Preto podľa názoru dovolacieho súdu opakovaná žiadosť nájomcu bytu o prevod vlastníctva bytu, pri splnení aj ostatných podmienok podľa právneho stavu v čase jej podania, má za následok vznik nového subjektívneho práva na prevod tohto vlastníctva so začiatkom plynutia novej dvojročnej lehoty na splnenie tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti. Zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. v pôvodnom znení ale ani v znení neskorších predpisov nemožno vyvodit', že by takého právne účinky opakovanej žiadosti mali byť vylúčené. Naopak ustanovenie § 29b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov v znení novely vykonanej zákonom č. 158/1998 Z.z. s účinnosťou od 1. júna 1998 výslovne predpokladá právo nájomcu podať ďalšiu, teda aj opakovanú žiadosť o prevod vlastníctva bytu.

V prejednávanej veci uvedený výklad znamená, že pokiaľ opakované podanie žiadosti žalobkyňou, pri splnení aj ostatných podmienok vyžadovaných zákonom v čase jej podania

(dovolačí súd sa týmito podmienkami nezaoberal, pretože sa nimi nezaoberal ani odvolací súd) malo za následok vznik nového práva na prevod vlastníctva bytu, neprichádzalo do úvahy zamietnutie žaloby z dôvodu premlčania skoršieho práva, ktoré malo žalobkyni vzniknúť na základe žiadosti z 13.9.1994. Keďže odvolací súd v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci v súvislosti s opakovanými žiadosťami o prevod vlastníctva bytu nezistil dostatočne skutkový stav, dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu podľa § 243b ods. 2 veta prvá O.s.p. zrušil a vec mu podľa § 243b ods. 3 veta druhá O.s.p. vrátil na ďalšie konanie.

Dovolačí súd však považuje za potrebné poznamenať, že bez ďalšieho nemožno súhlasiť ani so záverom odvolacieho súdu o premlčaní práva na prevod vlastníctva bytu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. I keď aj podľa názoru dovolacieho súdu právo na prevod vlastníctva bytu je majetkovým právom, ktoré nemožno stotožňovať s vlastníckym právom, argumentácia odvolacieho súdu a teda odôvodnenie jeho právneho záveru v tejto otázke nie je dostatočné. Presvedčivosť odôvodnenia riešenia tejto právnej otázky vyžadovala, aby odvolací najprv posúdil, či vôbec prichádza do úvahy aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka o premlčaní. Zákon o vlastníctve bytov je totiž k všeobecnému predpisu, akým je Občiansky zákonník, vo vzťahu špeciality. Celkom nepochybne to vyplýva z § 3 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého právne vzťahy k bytom v bytových domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak. Vzťah špeciality sa rieši podľa zásady *lex specialis derogat legi generali*, to znamená, že tam, kde existuje špeciálna úprava, nemožno použiť úpravu všeobecnú. I keď vznik práva na prevod vlastníctva bytu sa posudzuje podľa právnej úpravy platnej v čase podania žiadosti o tento prevod, v súvislosti s otázkou premlčania tohto práva mal odvolací súd prihliadnúť i na zmeny zákona č. 182/1993 Z.z. vykonané novelami účinnými od 1.8.1995 (zákon č. 151/1995 Z.z.) a od 1. júna 1998 (zákon č. 158/1998 Z.z.), teda účinnými skôr, ako podľa názoru odvolacieho súdu malo dôjsť k premlčaniu práva na prevod vlastníctva bytu. Novelou vykonanou zákonom č. 151/1995 Z.z. bolo v § 29 zákona o vlastníctve bytov výslovne ustanovené, že nájomca môže po uplynutí lehoty dvoch rokov od podania žiadosti o prevod vlastníctva bytu podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Táto možnosť nájomcu nebola obmedzená žiadnou lehotou. Novelou vykonanou zákonom č. 158/1998 Z.z. bol do zákona o vlastníctve bytov vložený § 29b, v ktorého odseku 3 bolo ustanovené, že nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu, nezaniká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva nedošlo v lehote podľa

tohto zákona, ak nájomca svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne nevzal späť. Zmyslom tejto úpravy bolo zvýšenie právnej istoty a zvýšenie ochrany nájomcu bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu. Interpretácia uvedených ustanovení zákona o vlastníctve bytov vyžaduje použitie klasických i moderných výkladových metód. To znamená predovšetkým ich výklad vo vzájomných súvislostiach prihliadajúc na ich účel ako aj účel zákona ako celku, ktorým bola a stále je privatizácia bytového fondu, dotýkajúca sa tisícov občanov. Ďalej je potrebné zohľadniť aj skutočnosť, že tento proces (privatizácia bytového fondu) nebol ani po viacerých zmenách zákona časovo ohraničený a teda uzavretý. Tiež je potrebné mať na zreteli, že súd nie je viazaný doslovným znením zákona, ale sa od neho smie a musí odchýliť, pokiaľ to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z princípov, ktoré majú svoj základ v ústavne konformnom právnom poriadku ako významovom celku. Povinnosť súdu nachádzať právo neznamena iba vyhľadávať priame a výslovné pokyny v zákonomom texte, ale tiež povinnosť zisťovať a formulovať, čo je konkrétnym právom i tam, kde ide o interpretáciu abstraktných noriem alebo noriem nejasných či legislatívne nepresných. Ak by uvedený interpretačný postup umožňoval z ustanovení zákona o vlastníctve bytov vyvodiť pravidlo, podľa ktorého sa právo na prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona nepremčuje, bola by aplikácia príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka na posúdenie tejto otázky, ako dôsledok zásady špeciality, vylúčená.

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

V Bratislave 21. decembra 2010

JUDr. Rudolf Č i r ě, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová