



N A J V Y Š Š Í S Ú D
S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Tlačové komuniké k občianskoprávnej veci sp. zn. 4Cdo/40/2021

Dňa 28. februára 2022 senát občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky rozhodol vo veci vedenej pod sp. zn. 4Cdo/40/2021, v ktorej z hľadiska právneho posúdenia riešil otázku, či pri použití ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. závisí výlučne od rozhodnutia vlastníka bytového domu (tu právneho nástupcu štátneho podniku v likvidácii), či byt, ktorý je predmetom sporu, prevedie alebo neprevedie na žalobkyňu, ktorá je jeho nájomcom.

Najvyšší súd Slovenskej republiky svojím uznesením zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Písomné vyhotovenie rozhodnutia bude stranám doručené v zákonnej lehote a jeho znenie bude následne publikované na internetovej stránke NS SR.

Dovolací súd v nadväznosti na konštatovanie ústavného súdu, ktorý v kasačnom náleze označil za arbitrárne resp. ako protiústavné aj také rozhodnutie, ktoré je založené na neexistujúcej právnej norme, sa nestotožnil s právnym záverom odvolacieho súdu, že žalovaný ako vlastník bytového domu, v ktorom sa nachádza byt, ho síce môže previesť iba na žalobkyňu, ale iba za eventuality - že sa autonómne (on sám) rozhodne predmetný byt previesť zo svojho vlastníctva. Takáto „odkladacia podmienka“, ktorá by ponechávala vznik zákonnej povinnosti žalovaného na prevod vlastníctva bytu do vlastníctva žalobkyne (nájomcu bytu podľa ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) výhradne len na rozhodnutí aktuálneho vlastníka o tom, či sa rozhodne byt predat', nevyplýva zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. Dovolací súd uzavrel, že právny základ rozhodnutia krajského súdu nemá oporu v hmotnom práve a dôvody, ktoré ho viedli k takému rozhodnutiu sú výsledkom arbitrárneho výkladu a aplikácie práva.

V novom konaní dovolací súd uložil odvolaciemu súdu zohľadniť ciele zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý v súvislosti s požiadavkou na privatizáciu bytového fondu sledoval čo najdetailnejšie prispôbenie úpravy zmeneným spoločenským a ekonomickým podmienkam s tým, aby neopomenul, že interpretácia 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 veľkého množstva oprávnených nájomcov. 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 zákonnom texte, ale tiež povinnosť zistiť a formulovať, čo je konkrétnym právom i tam, kde ide o interpretáciu abstraktných noriem alebo noriem nejasných či legislatívne nepresných. Odvolací súd sa má náležite vysporiadať aj



N A J V Y Š Š Í S Ú D
S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

s otázkou, či na prevod možno aplikovať § 29 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v tom kontexte, či sa povinnosť prevodu vlastníctva bytu vzťahuje na žalovaného, čo by právneho nástupcu štátneho podniku. V takom prípade totiž pre žalovaného, ako obchodnú spoločnosť, do ktorej základného imania bol bytový fond vnášaný ako nepeňažný vklad, obmedzenie zmluvného prevodu platí následne. Ak by odvolaciemu súdu z jednotlivých ustanovení zákona o vlastníctve bytov nasvedčovalo vyvodenie uvedeného pravidla, garantuje to nárok žalobkyne na prevod bytu do jej vlastníctva so všetkými zákonnými dôsledkami pre žalovaného, t. j. bez „odkladacej podmienky“ ponechanej na žalovanom, kedy sa rozhodne byt žalobkyni predať.