



R O Z S U D O K
V M E N E S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Jozefa Kolcuna a JUDr. Ivana Machyniaka v právnej veci žalobcu **Ing. A. K.**, bývajúceho v K., proti žalovanej **V., a.s.**, M., zastúpenej JUDr. J. Z., advokátkou v K., **o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k bytu**, vedenej na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 19 C 681/2002 o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 27. apríla 2006 sp. zn. 4 Co 96/2005

t a k t o :

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

Žalobcovi náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Košice I rozsudkom z 13. januára 2005 č.k. 19 C 681/2002-172 v spojení s opravným uznesením z 25. februára 2005 č.k. 19 C 681/2002-180 vyhovel žalobe a uložil žalovanému povinnosť uzavrieť so žalobcom zmluvu o prevode vlastníctva k trojizbovému bytu s príslušenstvom, nachádzajúcom sa na druhom poschodí budovy na B., v znení, ktorá je súčasťou výroku rozsudku. Zaviazal žalovaného nahradiť žalobcovi trovy konania v sume 1 000 Sk do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovaná je resp. v čase podania žiadosti o odkúpenie bytu bola v zmysle § 29 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. organizáciou, ktorej zákon ukladá povinnosť uzatvoriť zmluvu o prevode

vlastníctva bytu, ak o to nájomca bytu požiada. Právoplatným rozsudkom Okresného súdu Košice I z 20. novembra 2001 č.k. 19 C 1004/2000-73 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach č.k. 13 Co 88/2002-115 z 23. mája 2002 bolo vyslovené, že byt, ktorého nájomcom je žalobca, nie je bytom služobným. Predmetný byt sa nachádza v objekte, kde sú ďalšie štyri bytové jednotky a nebytové priestory a jedna izba slobodáreň. Objekt sa využíva ako exkluzívne bankové centrum a administratíva spoločnosti V.. Je možné jeho náhradné využitie pre obytné, rôzne drobné výrobné, opravárenské a skladové účely. Uzavrel, že nehnuteľnosť na B. vykazuje podľa § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. znaky bytového domu a preto žalobe bolo vyhovené.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Košiciach rozsudkom z 27. apríla 2006 č.k. 4 Co 96/2005-204 potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa v spojení s opravným uznesením. Vyslovil, že náhradu trov odvolacieho konania účastníkom nepriznáva. Vo svojom potvrdzujúcom výroku vyslovil, že proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie. V odôvodnení uviedol, že právne vymedzenie pojmu bytového domu v zákone č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov neobsahuje hľadisko funkčnosti v tom zmysle, že by bolo možné skúmať prevažujúcu funkciu. V prejednávanej veci dokazovaním vykonaným súdom prvého stupňa je preukázané a medzi účastníkmi konania aj nesporné, že v danej stavbe sa od počiatku nachádzali a doposiaľ nachádzajú byty (v počte 5 bytov), po stavebných úpravách vykonaných v roku 2004, ide o relatívne samostatnú časť stavby, so samostatným vchodom a spoločnými časťami sú stále základy domu, strecha, „múry“ atď. Objekt teda od počiatku slúži aj na bývanie a sám žalobca je nájomcom predmetného bytu od roku 1978. Predmetný byt nie je bytom služobným a medzi účastníkmi je nesporné, že na strane žalovaného ide o obchodnú spoločnosť v zmysle § 17 ods. 3 písm. c/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Preto dospel k záveru, že žalovanej vznikla povinnosť uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytov do dvoch rokov, odkedy žalobca o prevod vlastníctva bytu požiadal, a po márnom uplynutí tejto lehoty niet dôvodu odoprieť žalobcovi právnu ochranu pri uplatnení jeho nároku na prevod vlastníctva bytu. Výrok zakladajúci prípustnosť dovolania s poukazom na ustanovenie § 238 ods. 3 písm. a/ O.s.p. v znení platnom do novely vykonanej zákonom č. 341/2005 Z.z. odôvodnil tým, že ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu a to v otázke posúdenia právneho nároku na prevod vlastníctva bytu v dome so zmiešaným charakterom, vzhľadom na vymedzenie bytového domu v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, ustanovenie § 24 tohto zákona a vymedzenie pojmu bytového domu v § 43b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.

v znení neskorších predpisov zavedené zákonom č. 237/2000 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť po podaní žiadosti o odkúpenie bytu nájomcom.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalovaná. Žiadala rozhodnutie krajského súdu ako aj prvostupňového súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietala nesprávne právne posúdenie veci. Poukázala na to, že ani odvolací súd ani súd prvého stupňa dôsledne nevyriešili podstatné právne otázky a to otázku, či objekt bol vo vlastníctve žalovaného na B. je bytovým domom alebo nie a ak nie je bytovým domom, či sa na byt v tomto objekte vzťahujú ustanovenia zákona č. 182/1993 Zb. a teda či vlastník má povinnosť na žiadosť nájomcu previesť do jeho vlastníctva byt, ktorý užíva na základe nájomnej zmluvy.

Žalobca sa k dovolaniu nevyjadril.

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.) 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 dovolanie žalovaného nie je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Pred samotným posúdením správnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska jeho vecnej správnosti považuje dovolací súd za potrebné upozorniť, že vyslovením prípustnosti dovolania (§ 238 ods. 3 písm. a/ O.s.p.) vymedzuje odvolací súd zároveň aj právnu otázku zásadného významu, pre vyriešenie ktorej v dovolacom konaní vytvoril priestor. Dovolanie v takomto prípade môže byť odôvodňované výlučne len nesprávnym právnym názorom, zaujatým v napadnutom rozhodnutí, a to práve v tej právnej otázke, ktorá viedla k pripusteniu dovolania. Dovolací súd sa potom obmedzuje len na tie dôvody dovolania, ktoré spadajú do rámca prípustného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný tak rozsahom dovolania, ako aj uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane jeho obsahového vymedzenia. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, ibaže tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Uvedené zákonné ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu (rozsudku alebo uzneseniu) odvolacieho súdu, ak konanie v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou zo závažných procesných väd vymenovaných v písmenách a/ až g/ tohto ustanovenia (ide tu o nedostatok právomoci súdu, spôsobilosti účastníka, prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, ak sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať a prípad rozhodovania vylúčeným sudcom alebo nesprávne obsadeným súdom). Existencia niektorej z vyššie uvedených väd však nebola dovolacím súdom v konaní zistená a dovolateľ ani vo svojom dovolaní nenamietal, že by v konaní k uvedeným vadám došlo.

Odvolací súd pripustil dovolanie z dôvodu, že za otázku zásadného právneho významu považoval posúdenie právneho nároku na prevod vlastníctva bytu v dome so zmiešaným charakterom, vzhľadom na vymedzenie bytového domu v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 24 tohto zákona a vymedzenie pojmu bytového domu v § 43b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov zavedené zákonom č. 237/2000 Z.z. Tomu zodpovedá dôvod dovolania, ktorý má základ v tvrdení, že napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Keďže dovolateľ je oprávnený napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu, proti ktorému bola prípustnosť dovolania založená výrokom odvolacieho súdu, len z dôvodu uvedeného v ustanovení § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., preskúmal dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu len z tohto uplatneného dovolacieho dôvodu. Námietskami žalovaného, ktoré sa netýkali prípustnej dovolacej otázky sa dovolací súd nemohol s poukazom na právnu úpravu odvolacieho konania zaoberať.

Nesprávnym právnym posúdením veci je v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis ale nesprávne ho vyložil.

Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) v ustanovení § 1 ods. 1 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.

Zákon č. 182/1993 Z.z. v ustanovení § 1 ods. 1 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.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 2 uvedeného zákona sa bytovým domom rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok v ňom ustanovených 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. Obytný dom, ktorý nevykazuje uvedené znaky nie je bytovým domom; na prevod vlastníctva bytu nachádzajúceho sa v takomto (ne) bytovom dome, sa zákon nevzťahuje.

Je nesporné, že trojizbový byt s príslušenstvom nachádzajúci sa na druhom poschodí budovy na B., zapísanej na liste vlastníctva č. X. pre katastrálne územie S. ako budova súpisné číslo X. na parcele číslo X. o výmere X. m² a k spoluvlastníckemu podielu k spoločným častiam domu a k spoločným zariadeniam domu a zastavaného príľahlého pozemku, ktorého nájomcom je žalobca, nie je služobným bytom a podľa režimu zákona č. 182/1993 Z.z. (je trvalo určený na bývanie ako samostatná bytová jednotka).

Odvolačí súd otázku právneho nároku na prevod vlastníctva bytu v bytovom dome (pojem zmiešaný charakter ako uvádza odvolací súd zákon č. 182/1993 Z.z. nepozná), ktorý spĺňa znaky uvedené v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. posúdil správne podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Budova vlastnícky patriaca žalovanému v K. súpisné číslo X., v ktorej sa nachádza byt v nájme žalobcu možno považovať za bytový dom v zmysle ustanovenia § 1 ods. 1 v spojení s § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané a medzi účastníkmi konania aj nesporné, že v danej stavbe sa od počiatku nachádzali a doposiaľ nachádzajú byty (v počte päť) po stavebných úpravách vykonaných v roku 2004, ide o relatívne samostatnú časť stavby so samostatným vchodom a spoločnými časťami sú stále základy domu, strecha, obvodové múry. Objekt teda od počiatku slúži aj na bývanie a sám žalobca je nájomcom predmetného bytu od roku 1978. Predmetný byt nie je bytom služobným, pričom na strane žalovaného ide o obchodnú spoločnosť v zmysle § 17 ods. 3 písm. c/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Pokiaľ odvolací súd posúdenie vyššie riešenej právnej otázky dal do súvislosti s ustanovením § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (hoci v zmysle tohto ustanovenia predmetnú vec neposudzoval) treba uviesť, že v danom prípade aplikácia tohto ustanovenia neprichádza do úvahy a preto aj posudzovanie vzájomného vzťahu tohto ustanovenia k § 2 uvedeného zákona je nadbytočné a v prejednávanej veci právne irelevantné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na to, že z uvedeného ustanovenia vyplýva, že ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu. Už zo samotného pojmu „budova, ktorá nemá charakter bytového domu“ je zrejmé, že ide o stavby, ktoré vzhľadom na svoje stavebno-technické usporiadanie a účel užívania uvedený v kolaudačnom rozhodnutí sú určené na iné účely ako na bývanie. Za takéto budovy možno považovať tie stavby, ktoré nespĺňajú kritéria určené pre obytné domy, teda najmä tie budovy, v ktorých zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností, pripadajú aspoň dve tretiny na nebytové priestory, obdobne možno za budovu, ktorá nemá charakter bytového domu považovať stavbu, pri ktorej prevažuje iná funkcia ako funkcia bývania (napr. administratívne budovy, budovy reštaurácií, školské budovy a pod.). Z uvedeného je zrejmé, že podľa ustanovenia § 24 sa postupuje pri nadobúdaní vlastníctva nebytových priestorov v budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu, a výklad tohto ustanovenia nemá žiadny súvis s uplatneným nárokom žalobcu.

Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci v odvolacím súdom pripustenej otázke nie je dôvodné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto dovolanie žalovanej zamietol (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

V dovolacom konaní úspešnému žalobcovi vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalovanej, ktorá v ňom úspech nemala (§ 243b ods. 4 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd napriek tomu žalobcovi nepriznal túto náhradu, lebo nepodal návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania (§ 243b ods. 4 v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.).

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

V Bratislave 25. marca 2008

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: