

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ Ing. arch. J. M.**, bývajúceho v T., **2/ J. V.**, bývajúceho v T., **4/ K. K.**, bývajúcej v T., **4a/ A. P.**, bývajúceho v T., **4b/ T. P.**, bývajúceho v T., **5/ P. V.**, bývajúceho v T., proti žalovaným **1/ Z., spol. s r. o.**, so sídlom v T., zastúpenému JUDr. D. V., advokátkou v B., **2/ Mestu Trenčín**, Trenčín, Mierové námestie 2, zastúpenému JUDr. D. B., advokátkou v T., **3/ S., s.r.o.**, so sídlom v K.T., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 8 C 537/2000, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 24. apríla 2008 sp. zn. 19 Co 49/2008, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 24. apríla 2008 sp. zn. 19 Co 49/2008 **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

Okresný súd Trenčín rozsudkom zo 7. novembra 2007, č.k. 8 C 537/2000-146 konanie v časti návrhu žalobcu 3/ zastavil, návrh žalobcov zamietol, návrh na nariadenie predbežného opatrenia z 2. novembra 2007 zamietol a žalovaným 1/ až 3/ náhradu trov konania nepriznal. Z vykonaného dokazovania zistil, že dom, súpis. č. X. na M., postavený na parc. č. X.-zastavané plochy a nádvoría o výmere X. m², zapísaný v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v T., Správe katastra T. pre k.ú. T., na LV č. X., pozostáva zo šiestich bytových jednotiek a jedného nebytového priestoru. Nájomcom nebytového priestoru bol na základe nájomnej zmluvy z 1. augusta 1996 žalovaný 1/, pričom zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31. decembra 2008. Nájomcami šiestich bytových jednotiek boli fyzické osoby. Ku dňu podania žiadosti žalovaného 1/ o odkúpenie bol objekt evidovaný v katastri nehnuteľností na LV č. X. v celosti na Mesto Trenčín (žalovaný 2/). Na základe žiadosti žalovaného 1/ o odpredaj nehnuteľnosti bola 18. decembra 1997 medzi žalovaným 1/

a žalovaným 2/ uzavretá kúpna zmluva č. X., ktorou žalovaný 2/ previedol na žalovaného 1/ predmetný dom na M. spolu s parcelou, na ktorej je dom postavený. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom v Trenčíne, odborom katastrálnym 12. januára 1998 pod č. X.. Podanou žalobou sa žalobcovia domáhali vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy z 18. decembra 1997 č. X., z dôvodu porušenia ich predkupného práva ako nájomcov bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Naliehavý právny záujem na tomto určení videli v tom, že vyhlásením zmluvy za neplatnú budú vytvorené podmienky pre to, aby mohli nadobudnúť vlastnícke právo k bytom. Súd dospel k záveru, že žalobcovia nemajú na tomto určení naliehavý právny záujem, pretože ani v prípade, ak by súd ich návrhu vyhovel, ich právne postavenie by sa nezmenilo. Aj naďalej by zostali v postavení nájomcov, nestali by sa vlastníkami jednotlivých bytov a museli by sa ďalšou žalobou domáhať, aby si vlastník splnil svoju povinnosť a previedol byty do ich vlastníctva. Vo vzťahu k žalovanému 3/ súd návrh zamietol z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Trenčíne rozsudkom z 24. apríla 2008, sp. zn. 19 Co 49/2008 na odvolanie žalobcov rozsudok prvostupňového súdu potvrdil a žalobcov zaviazal na náhradu trov odvolacieho konania žalovaného 1/ a žalovaného 2/. Žalovanému 3/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. Vyslovil názor, že naliehavý právny záujem žalobcov na určení neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy je daný, pretože práve požadované určenie odstráni právnu neistotu žalobcov. Návrh zamietol z iných dôvodov. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník bytu (§ 5 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Nájomca má teda predkupné právo vyplývajúce mu zo zákona ako právo vecné, ktoré je spojené s existenciou nájomného práva k bytu. V čase uzavretia kúpnej zmluvy bol žalovaný 2/ vlastníkom tohto obytného domu, pričom ani jeden byt či nebytový priestor neboli prevedené do vlastníctva iného subjektu. Žalovaný 2/ bol teda oprávnený disponovať svojím vlastníctvom, mal právo nakladať s domom ako celkom, tiež samostatne s bytmi, nebytovými priestormi a s nimi spojenými spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami, a to spôsobom uvedeným v zákone č. 182/1993 Z.z. Žalovaný 2/ všeobecne záväzným nariadením č. 8/1992 o odpredaji bytov a nebytových priestorov vydanom v zmysle § 31 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení do 31. mája 1998) v § 8 bode 2 ustanovil, že odpredaj bytov sa nebude realizovať, okrem iných, v dome s bytmi v historickom jadre mesta na M. Pokiaľ

teda žalovaný 2/ ako pôvodný vlastník disponoval s predmetom svojho vlastníctva v medziach zákona č. 182/1993 Z.z. v znení do 31. mája 1998 a odpredal obytný dom s bytmi vyňatými z prevodu vlastníctva v súlade s § 31 zákona č. 182/1993 Z.z. a všeobecne záväzným nariadením č. 8/1992, predmetná kúpna zmluva nie je neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.

Proti týmto rozsudkom podal na podnet žalobcov mimoriadne dovolanie generálny prokurátor Slovenskej republiky. Žiadal ich v zamietajúcom výroku zmeniť. Rozhodnutia oboch súdov spočívajú na nesprávnom právnom posúdení veci, v tomto prípade vyplývajúcom z chybnjej aplikácie práva na zistené skutkové zistenia. Súdny použiť iný právny predpis, než ktorý mali použiť (§ 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.). Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník subsidiárne, popri zákone č. 182/1993 Z.z. Tento zákon v § 29 ods. 5 ustanovuje obmedzenie výkonu vlastníckeho práva vo vzťahu k prevodu domu (bytového domu) alebo jeho časti. Obchodné spoločnosti s účasťou štátu alebo Fond národného majetku alebo obce alebo nimi založené obchodné spoločnosti, ako aj právnické a fyzické osoby, ktoré nadobudli domy do vlastníctva podľa zákona o tzv. veľkej privatizácii, nemôžu dom alebo jeho časť previesť do vlastníctva inej osoby ako štátu, vrátane Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky. Títo vlastníci sú povinní previesť byty do vlastníctva nájomcov, ak o to nájomcovia požiadajú. Právo nájomcov požiadať o prevod bytu do vlastníctva nie je časovo obmedzené. V predmetnej veci nájomcovia prejavili záujem o kúpu bytov v dome na M.. Písomné žiadosti o odkúpenie bytov nepodali z dôvodu, že byty v tomto dome boli na základe § 31 zákona č. 182/1993 Z.z., všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1992 a uznesenia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne z 18. mája 1995 č. X. z odpredaja vyňaté. Ustanovenie § 31 zákona č. 182/1993 Z.z. bolo zákonom č. 158/1998 Z.z. zrušené, a teda všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín v časti o ponechaní určitého počtu bytov pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľov stratilo oporu v zákone. Odvolací súd dospel k záveru, že je daný naliehavý právny záujem žalobcov – nájomcov na určení neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/. V prípade vyslovenia jej neplatnosti sa vlastníkom domu stane opäť Mesto Trenčín a nájomcovia bytov budú môcť požiadať o prevod bytov do vlastníctva. Je nesporné, že zákonné predkupné právo žalobcov podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. bolo uzavretím kúpnej zmluvy porušené,

a preto sa právom domáhajú neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Odvolací súd pri právnom hodnotení veci opomenul ustanovenie § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení do 31. mája 1998, ktoré taxatívne vymedzuje okruh subjektov, na ktoré môže obec previesť vlastníctvo k domu alebo jeho časti. Žalovaný 1/ ako obchodná spoločnosť nespĺňa požiadavku citovaného zákonného ustanovenia.

Žalobcovia sa k mimoriadnemu dovolaniu generálneho prokurátora Slovenskej republiky nevyjadrili.

Žalovaný 1/ sa s mimoriadnym dovolaním generálneho prokurátora nestotožnil a vo svojom písomnom vyjadrení k nemu žiadal, aby ho dovolací súd zamietol.

Žalovaný 2/ rovnako vyjadril nesúhlasné stanovisko s právnymi názormi generálneho prokurátora Slovenskej republiky, o ktoré sa mimoriadne dovolanie opiera, a navrhol ho ako neopodstatnené zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd rozhodujúci o mimoriadnom dovolaní (§ 10a ods. 3 O.s.p.), po zistení, že mimoriadne dovolanie podal včas generálny prokurátor Slovenskej republiky (§ 243g O.s.p.) na základe podnetu účastníkov konania (§ 243e ods. 1 a 2 O.s.p.), preskúmal vec bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) v rozsahu podľa § 243i ods. 2 v spojení s § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora je dôvodné.

Podľa § 80 písm. c/ O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 157 ods. 2 O.s.p. v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Podľa § 219 ods. 2 O.s.p. ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení do 31. mája 1998) byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

Podľa § 18 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení do 31. mája 1998) ak sa byt alebo ateliér prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva štátu vrátane štátnych podnikov v likvidácii a Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou obce alebo štátu alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo z vlastníctva obchodnej spoločnosti uvedenej v § 17 ods. 3 písm. d/, alebo ak ide o byty alebo ateliéry v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu (zák. č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov) cena za 1 m² podlahovej plochy bytu alebo ateliéru sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta

a) pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,

b) pri byte 2 % a pri ateliéri 0,5 % opotrebenia za každý začatý rok veku domu,

a vydeli sa súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, určí ju Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

Podľa § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení do 31. mája 1998) vlastníci domov uvedení v § 18 ods. 1 môžu previesť vlastníctvo domu alebo jeho časti podľa osobitného predpisu 23a) len do vlastníctva štátu vrátane Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo s účasťou Fondu národného majetku Slovenskej republiky.

Podľa § 29a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení do 31. mája 1998) obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť nemá obec pri domoch, v ktorých boli byty vyňaté z prevodu vlastníctva podľa § 31.

Podľa § 31 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení do 31. mája 1998) obec ustanoví všeobecne záväzným nariadením podiel bytov, ktoré si ponecháva vo vlastníctve na zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy svojich obyvateľov.

Účastník konania má právo na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Úvahy súdu o skutkových, ale aj právnych záveroch musia byť riadne a zrozumiteľne odôvodnené tak, aby nevznikli pochybnosti o zákonnosti rozhodnutia najmä zo strany účastníkov konania, ktorým je takéto rozhodnutie určené.

Rozhodovacia činnosť súdov predstavuje jeden zo spôsobov realizácie objektívneho práva za účelom nápravy jeho nesprávneho chápania zo strany fyzických a právnických osôb pri realizácii právnych vzťahov. Autoritatívna povaha rozhodovacej činnosti zakladá pre súdy zodpovednosť v zmysle požiadavky náležitého výkladu z hľadiska odbornosti, ktorá však nesmie ísť na úkor všeobecnej zrozumiteľnosti a jednoznačnosti vysloveného právneho názoru. Vyžaduje sa teda, aby súd nielen vyslovil svoj záver, ale aj vyložil úvahy, ktorými sa spravoval pri hodnotení dôkazov a ktoré ho viedli k aplikácii práve zvolených predpisov. V prípade, ak účastník konania vyžaduje, aby sa vec posudzovala podľa iných zákonných ustanovení, súd je povinný zaoberať sa nimi a vyložiť, prečo posúdenie veci v zmysle návrhov účastníka nie je po právnej stránke správne.

V predmetnej veci, s ohľadom na doterajšie rozhodnutia súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu, vystupujú dve právne otázky, a to otázka danosti naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ a otázka aplikácie, respektíve neaplikácie, ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. obmedzujúcich výkon vlastníckeho práva vlastníka obytného domu.

Vo vzťahu k posúdeniu danosti naliehavého právneho záujmu v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. odvolací súd prehodnotil právny záver prvostupňového súdu, no z jeho rozhodnutia nie je zrejmé, z akých skutočností vychádzal a akými úvahami sa spravoval. Vychádzajúc z toho, že sú naplnené podmienky pre konanie podľa § 80 písm. c/ O.s.p. sa odvolací súd zaoberal vecou samou. Poukázal na ustanovenia § 16 ods. 1, § 29a ods. 1 a § 31 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení do 31. mája 1998, na základe čoho skonštatoval neexistenciu zákonného obmedzenia žalovaného 2/ pri výkone jeho vlastníckeho práva, a teda aj pri predaji predmetného domu ako celku žalovanému 1/. Súd sa však vôbec nezaoberal dôvodmi, pre ktoré, podľa jeho názoru, nebolo možné aplikovať zo zákona vyplývajúce obmedzenia vlastníka, ktorým je obec, nevyporiadal sa s námietkou porušenia zákonného predkupného práva žalobcov ako nájomcov bytov v predmetnom dome, ako ani s ďalšími námietkami žalobcov v podanom odvolaní.

Nie je teda možné preskúmať správnosť aplikácie právnej normy na zistený skutkový stav v zmysle námietky generálneho prokurátora Slovenskej republiky. Hoci rozsudok odvolacieho súdu obsahuje vlastné posúdenie veci z hľadiska oboch vyššie uvedených otázok, z jeho obsahu nie je zrejmý proces úvah, na základe ktorých k týmto právnym záverom odvolací súd dospel a ako sa vyporiadal s námietkami žalobcov obsiahnutými v odvolaní.

Nedostatok alebo nezrozumiteľnosť dôvodov rozhodnutia predstavuje závažné procesné pochybenie súdu spočívajúce v odňatí možnosti konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O.s.p.), na ktoré je dovolací súd povinný prihliadať z úradnej povinnosti (§ 242 ods. 1 O.s.p.). Rozhodnutie vydané v konaní s takouto vadou nemožno považovať za zákonné.

S ohľadom na uvedené skutočnosti Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 veta prvá O.s.p.).

V novom konaní treba, aby sa odvolací súd vyporiadal s otázkou, či je daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy a následne, či sa na vec vzťahuje, alebo nevzťahuje zákon č. 182/1993 Z.z., pričom závery riadne, jasne a zrozumiteľne odôvodní.

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

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

V Bratislave 29. júla 2010

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

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová