

**R O Z S U D O K****V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a sudcov JUDr. Sone Mesiarkinovej a JUDr. Ladislava Górásza v právnej veci žalobcov **1/ F. M.**, bývajúceho v P., **2/ K. M.** bývajúcej v P., zastúpených JUDr. O. L., advokátkou v P., proti žalovanému **S. T. a.s. B.**, **o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k bytu**, vedenej na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 17 C 597/1998, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 14. septembra 2006, sp.zn. 4 Co 244/2005, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo 14. septembra 2006, sp.zn. 4 Co 244/2005 **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 Košice I v poradí druhým rozsudkom zo dňa 17. mája 2005 č.k. 17 C 597/1998-209, vyhovel žalobe a uložil žalovanému povinnosť uzavrieť so žalobcami zmluvu o prevode vlastníctva k bytu č. X. na X.. nadzemnom podlaží obytného domu súp.č. X. v P. v znení, ktoré bolo súčasťou výroku rozsudku. Žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcom 1/, 2/ trovy konania v sume 1 740 Sk a na účet ich právnej zástupkyne v sume 19 270 Sk do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaného zaviazal zaplatiť na účet súdu trovy štátu 1 426 Sk. Rozhodnutie vo veci samej odôvodnil tým, že úmyslom zákonodarcu bolo umožniť čo najširšiemu okruhu oprávnených osôb nadobudnúť vlastníctvo k bytu za predpokladu splnenia podmienok upravených v zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov, v znení zmien a doplnkov. Napriek tomu, že objekt na N. č. X., kde sa nachádzal byt, ku ktorému žiadali žalobcovia uložiť povinnosť žalovanému uzavrieť zmluvu o predaji, bol vedený ako budova zosilovacej stanice, dlhodobo na tento účel neslúžil. Viac ako polovica podlahovej plochy v ňom bola určená na bývanie. O tom, že sám žalovaný zrevidoval názor na charakter objektu, svedčil i inzerát žalovaného, publikovaný prostredníctvom realitnej kancelárie, kde bol objekt ponúkaný na predaj ako bytový dom s piatimi bytmi. Mal za to, že v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. spĺňa tento dom charakter obytného domu a žalobcovia 1/, 2/ ako nájomcovia, majú nárok na uzavretie zmluvy o prevode bytu v tomto dome.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Košiciach rozsudkom zo 14. septembra 2006 sp.zn. 4 Co 244/2005 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcom 1/, 2/ trovy odvolacieho konania 7 065 Sk na účet právnej zástupkyne do troch dní. Samostatným výrokom pripustil vo veci dovolanie. V odôvodnení uviedol, že pre posúdenie dôvodnosti uplatneného nároku bolo rozhodujúce vyriešenie otázky, či budova vo vlastníctve žalovaného, nachádzajúca sa v P. na N. č. X., v ktorej sa nachádza sporný byt, je bytovým domom v zmysle § 1 ods. 1, § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov v platnom znení. Poukázal na odlišné vymedzenie pojmu bytového domu pre účely zákona o vlastníctve bytov a stavebno – technického pojmu bytového domu. Zo stavebno – technického hľadiska sa posudzuje dom podľa jeho funkcie, preto sa za bytové domy pokladajú stavby na bývanie, pri ktorých prevažuje funkcia bývania. Toto posúdenie vyplýva z definície bytového domu, tak, ako bolo upravené v ustanovení § 43b ods. 1, 2 zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení, v ktorom je bytový dom definovaný ako budova určená na bývanie, pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov, so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie s tým, že bytovými budovami sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Pre účely zákona o vlastníctve bytov je bytový dom stavba, v ktorej byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve, prípadne spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a ostatné časti domu a pozemok sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Mal za to, že súd prvého stupňa správne vychádzal z vymedzenia pojmu bytového domu podľa § 43b stavebného zákona v nadväznosti na pojem bytového domu tak, ako je upravený v zákone o vlastníctve bytov. Správne vymedzenie pojmu bytového domu podľa zákona o vlastníctve bytov neobsahuje podľa názoru odvolacieho súdu hľadisko funkčnosti v tom zmysle, aby bolo možné skúmať prevažujúcu funkciu. Medzi účastníkmi bolo nesporné, že v stavbe sa od počiatku až doteraz nachádza 5 bytov s tým, že tak bytová časť ako aj nebytová časť stavby

majú samostatné vchody. Predmetný byt nebol bytom služobným. Na strane žalovaného išlo o obchodnú spoločnosť v zmysle § 17 ods. 3 písm.c/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalovanému preto vznikla povinnosť uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytov do dvoch rokov, odkedy žalobcovia 1/, 2/ o prevod vlastníctva bytu požiadali a po márnom uplynutí tejto lehoty nebol dôvod odoprieť žalobcom 1/, 2/ právnu ochranu pri uplatnení ich nároku na prevod vlastníctva k bytu. Za bezvýznamnú považoval námietku žalovaného, ktorý zrátal plochu nebytových priestorov a spoločných priestorov a z toho vyvodil, že na byty nepripadá viac ako polovica podlahovej plochy domu, a to vzhľadom na obsah znaleckého posudku, ktorý určil podiel plochy na byty 59,20 % a 40,79 % na nebytové priestory. Preto rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil podľa § 219 O.s.p. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p. Výrok, zakladajúci prípustnosť dovolania, s poukazom na ustanovenie § 238 ods. 3 O.s.p. odôvodnil tým, že považuje rozhodnutie po právnej stránke za rozhodnutie 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 o vlastníctve bytov v platnom znení, ustanovenia § 24 citovanej právnej normy a vymedzenie pojmu bytového domu v § 43b ods. 2 stavebného zákona v platnom znení.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dňa 24. novembra 2006 dovolanie žalovaný. Žiadal rozsudok odvolacieho ako aj prvostupňového súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Namietal, že rozhodnutia oboch súdov sú založené na nesprávnom právnom posúdení veci, ktorého sa nižšie súdy dopustili tým, že nesprávne aplikovali ustanovenie § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. pri svojom závere, že predmetná prevádzková budova je bytovým domom v zmysle zákonných ustanovení. V tejto súvislosti poukázal i na záver znaleckého posudku znalca Ing. Č., ktorý jednoznačne uviedol, že predmetná stavba nespĺňa podmienky na to, aby mohla byť charakterizovaná ako obytný dom, ale je prevádzkovou budovou určenou na telekomunikačné účely zosilňovacej stanice a charakter stavby je možné meniť iba rozhodnutím príslušného stavebného úradu. Túto namietanú skutočnosť súdy nezobrali do úvahy. Poukázal aj na to, že zákon č. 182/1993 Z.z. rozlišuje pri právnej úprave vlastníctva bytov medzi dvoma režimami. Upravuje na strane jednej režim bytov v bytových domoch a na strane druhej režim bytov v nebytových domoch, pričom primárne upravuje režim bytov v bytovom dome. Na nebytové domy sa ustanovenia zákona vzťahujú len primerane (§ 24). Vlastník nebytového domu však nie je zo zákona povinný odpredať byt nájomcovi. To, či sa byty v nebytovom dome budú prevádzať do

vlastníctva nájomcom je na rozhodnutí vlastníka a nájomcovia na takýto prevod nemajú nárok, ako je to v prípade bytového domu. Vytýkal súdom nesprávne rozhodnutie aj v tom, že do výrokovej časti rozsudku zaradili znenie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, ktorej ustanovenia boli nad rámec zmluvnej povinnosti účastníkov.

Žalobcovia 1/, 2/ vo vyjadrení k dovolaniu uviedli, že rozhodnutia oboch súdov sú správne. Žiadali dovolanie zamietnuť a priznať im trovy dovolacieho konania.

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 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 by 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 o vlastníctve bytov v platnom znení, ustanovenia § 24 citovanej právnej normy a vymedzenie pojmu bytového domu v § 43b ods. 2 stavebného zákona v platnom znení. 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 hľadísk tohto uplatneného dovolacieho dôvodu. Námietskami žalovaného, ktoré sa netýkali pripustenej dovolacej otázky, sa dovolací súd nemohol s poukazom na právnu úpravu dovolacieho 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 v znení neskorších predpisov (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.

Z citovaného ustanovenia vyplýva, že zákon sa nevzťahuje na všetky byty, bez ohľadu na to, v akej stavbe sa nachádzajú a aké je ich určenie.

V ustanovení § 1 ods. 1 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 obytnom dome. Tým, že ďalej, vo výpočte právnych vzťahov, na ktoré dopadá, zároveň do svojej pôsobnosti zaraďuje aj úpravu práv a povinností vlastníkov bytových domov, v podstate bližšie špecifikuje, byty v akom obytnom dome má na mysli. Bezpochyby sú nimi len byty v obytnom 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 zákonom pre tento dom stanovené znaky.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 uvedeného zákona sa bytom na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 2 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.

Pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom podľa zákona č. 182/1993 Z.z. je treba vychádzať zo stavebnoprávných predpisov. Vymedzenie pojmu bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. teda predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, ktorý podlieha režimu zákona č. 182/1993 Z.z. je kolaudačný stav a nie stav faktický, t.j. spôsob užívania miestností alebo súboru miestností. Ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby. Ako vyplýva zo zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) dokončené stavby sa môžu užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia a na určený účel. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len

stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu súd v zmysle § 135 ods. 2 veta druhá O.s.p. vychádza.

Odvolací súd pripustil dovolanie na otázku právneho nároku na prevod vlastníctva bytu v dome so „zmiešaným charakterom“ (treba uviesť, že zákon č. 182/1993 Z.z. takýto pojem neuvádza), pričom sám si predmetnú stavbu zosilovacej stanice posúdil ako bytový dom, ktorý spĺňa znaky uvedené v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Záver odvolacieho súdu vzhľadom na hore uvedené je však predčasný.

Ako vyplýva z obsahu spisu, ale najmä zo záverov znaleckého posudku znalca Ing. S. Č., vrátane jeho doplnkov a stanovísk, z Výmeru vydaného Okresným úradom v P. č. X. zo dňa 30.12.1942, stavba bola kolaudovaná a určená ako budova zosilovacej stanice a takto je charakterizovaná aj na liste vlastníctva č. X. katastrálne územie P.. Treba súhlasiť so záverom znalca (č.l. 183 spisu), že doposiaľ príslušný stavebný úrad nerozhodol o tom, ktoré miestnosti tejto budovy sú určené na trvalé bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky a preto nie je možné budovu ako celok charakterizovať ako bytový dom. Pre posúdenie dovoleného účelu užívania stavby je rozhodujúci obsah stavebného povolenia, stavbu je možné užívať len k účelu, ktorý je vymedzený v kolaudačnom rozhodnutí. Ak je určitý konkrétny priestor skolaudovaný ako nebytový priestor, nemôže byť, vzhľadom na definíciu pojmu bytu určený ako byt (iba ak by došlo k čiastočnej alebo úplnej zmene užívania stavby), to platí aj obrátene. Nie je pritom rozhodujúce, k akým účelom alebo akým spôsobom je v skutočnosti konkrétny byt alebo nebytový priestor užívaný.

Preto, ak odvolací súd uvádza, že je nesporné, že v stavbe sa od počiatku nachádzajú byty v počte 5 bytov s tým, že bytová časť, ako aj nebytová časť domu majú samostatné vchody a z tejto skutočnosti vychádza bez ďalšieho pri rozhodnutí o „charaktere bytového domu“ a priznaní dôvodnosti nároku žalobcov 1/, 2/ na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., nemá tento jeho záver oporu vo vykonanom dokazovaní. Odvolací súd neposudzoval otázku charakteru budovy zosilovacej stanice dôsledne z hľadísk právne významných a tým si nežadovávajú dostatočné skutkové podklady pre svoje záver, že žalobcovia 1/, 2/ majú právny nárok na uzavretie zmluvy o prevode predmetného bytu a preto je rozhodnutie odvolacieho súdu nesprávne. Právne

irelevantný je v tomto smere i záver o percentuálnom pomere podlahovej plochy, pripadajúcej na byty, spoločné časti a nebytové priestory.

Pokiaľ odvolací súd posúdenie vyššie riešenej právnej otázky dal do súvislosti aj s ustanovením § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (hoci sám 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 kritériá 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 ust. § 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 žalobcov 1/, 2/.

Vzhľadom na vyššie uvedené možno preto uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci v odvolacím súdom pripustenej dovolacej otázke bolo dôvodné.

Preto Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok odvolacieho súdu podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 O.s.p.).

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

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

V Bratislave 20. marca 2008

JUDr. Vladimír Magura, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia :