

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ Š. M.**, bývajúceho v K. a **2/ Ľ. L.**, bývajúcej v K., obaja zastúpení JUDr. J. Z., advokátkou, so sídlom v K., proti žalovanému **Mestu Košice, o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k bytu**, vedenej na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 12 C 147/2007, v konaní o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Okresného súdu Košice I z 24. apríla 2009 sp. zn. 12 C 147/2007 a rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 10. novembra 2009 sp. zn. 3 Co 283/2009, rozhodol

t a k t o :

Rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 10. novembra 2009 sp. zn. 3 Co 283/2009 a rozsudok Okresného súdu Košice I z 24. apríla 2009 č. k. 12 C 147/2007-115 **z r u š u j e** a vec vracia Okresnému súdu Košice I na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Košice I rozsudkom z 24. apríla 2009 č.k. 147/2007-115 uložil žalovanému povinnosť do 15 dní od právoplatnosti rozsudku uzatvoriť so žalobcami, s každým v podiele jednej polovice, zmluvu o prevode vlastníctva k päťizbovému bytu s príslušenstvom nachádzajúceho sa na 1. poschodí budovy súp. č. X. postavenej na parc. č. X., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a na spoločných zariadeniach budovy a spoluvlastníckeho podielu na príľahlých pozemkoch vo výroku rozsudku špecifikovaných za cenu nepresahujúcu cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. O trovách konania rozhodol tak, že o nich bude rozhodnuté samostatným uznesením. Vychádzal zo zistení, že bývalý Obvodný národný výbor Košice I, bytový odbor vydal Rozhodnutie o pridelení náhradného bytu č.j. BYT/574/1990, z 8. februára 1999, na základe ktorého bol žalobcovi 1/ pridelený predmetný byt, že tento byt prešiel na základe zákona č. 138/1991 Zb. do majetku žalovaného, že stavba, v ktorej sa byt nachádza pozostáva z jednej bytovej jednotky na prvom poschodí a z nebytových priestorov na prízemí a že

žalobcovia viackrát žalovaného požiadali o odkúpenie predmetného bytu do vlastníctva (žiadosti z 3.11.1993, 14.11.1994, 15.11.1996, 4.2.2000 a 15.10.2003), k čomu žalovaný nepristúpil. V súvislosti s riešením otázky, či budova vlastnícky patriaca žalovanému, v ktorej sa sporný byt nachádza, (ne)má charakter bytového domu a teda, či právny vzťah účastníkov a nároky z neho vyplývajúce treba posúdiť podľa zákona č. 182/1993 Z.z. uviedol, že pojem bytové domy a rodinné domy bol zavedený až novelou stavebného zákona č. 237/2000 Z. z., ktorá nadobudla účinnosť dňom 1. augusta 2000. Dovtedy stavebný zákon pojem bytová budova, bytové domy nepoznal. Pojem bytový dom bol definovaný v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., pričom v ňom sa neustanovuje, či sa jedná o dom s jedným bytom, s dvomi bytmi alebo viacerými bytmi. V ustanovení § 1 ods. 1 cit. zákona účinného do 31. decembra 2003 sa iba uvádza, že tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome. Výkladom potom dospel k záveru, že pod pojmom bytový dom treba rozumieť dom, v ktorom je minimálne jeden byt. Keďže budova súp. č. X. postavená na parc. č. X. na M. spĺňa takúto podmienku, mal za to, že žalovaný bol povinný pri žiadostiach žalobcov o predaj bytu postupovať podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. Ak tak žalovaný neurobil a zmluvu o prevode vlastníctva bytu so žalobcami neuzavrel, konal v rozpore s ustanovením § 29a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného do 31. decembra 2003. Žalobe žalobcov preto v celom rozsahu vyhovel.

Krajský súd v Košiciach rozsudkom z 10. novembra 2009 sp. zn. 3 Co 283/2009 na odvolanie žalovaného rozsudok okresného súdu potvrdil. V odôvodnení rozsudku uviedol, že súd prvého stupňa správne zistil skutkový stav veci a správne vo veci rozhodol. Za správne, výstižné a presvedčivé považoval aj dôvody jeho rozsudku, s ktorými sa stotožnil a na ktoré v celom rozsahu odkázal.

Proti vyššie uvedeným rozsudkom okresného a krajského súdu podal generálny prokurátor na podnet žalovaného mimoriadne dovolanie. Navrhol oba rozsudky uvedených súdov zrušiť a vec vrátiť Okresnému súdu Košice I na ďalšie konanie, lebo týmito rozsudkami bol porušený zákon. Uviedol, že pre posúdenie dôvodnosti žalobcami uplatneného nároku bolo rozhodujúce vyriešiť otázku, či budova, ktorej vlastníkom je žalovaný a v ktorej sa nachádza sporný byt, je bytovým domom, resp. obytným domom v zmysle § 1 ods. 1, § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Vytýkal súdom nižšieho stupňa, že sa vôbec nezaoberali tým, či byt v budove súp. č. X., je skutočne bytom tak, ako je definovaný v § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. pre účely tohto zákona. Súdny nemali k dispozícii stavebné

rozhodnutie, resp. kolaudačné rozhodnutie, ktoré jediné môže jednoznačne určiť účel užívania stavby. Tieto doklady nemala k dispozícii ani znalkyňa Ing. M. K., podľa záverov ktorej ide o nebytovú budovu - kultúrnu pamiatku, ktorá nie je bytovou budovou a byt, ktorý obývajú žalobcovia, má charakter bytu v nebytovej budove - kultúrnej pamiatke. Súd nesprávne vychádzali z toho, že v čase do 31. decembra 2003 sa definícia pojmu obytný (bytový) dom nachádzala len v ustanovení § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Opomenuli, že právna úprava stavieb na bývanie existovala v ustanoveniach § 40 a nasl. vyhlášky č. 83/1976 Zb., pričom v § 40 ods. 1 citovanej vyhlášky boli stavby na bývanie definované ako bytové domy, pri ktorých prevažuje funkcia bývania a rodinné domy. Tomuto ustanoveniu korešponduje aj nové ustanovenie § 43b zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení po 1. auguste 2000, podľa ktorého bytovým domom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Ak oba sudy nižších stupňov vo svojich rozhodnutiach vychádzajú zo skutočnosti, že v tomto prípade ide o bytový dom (obytný dom) a že žalobcovia 1/ a 2/ majú právny nárok na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., ide o rozhodnutie nesprávne, založené na chybných skutkových záveroch a na nesprávnom právnom posúdení veci. Keďže v danom prípade to vyžaduje ochrana práva a zákonom chráneného záujmu účastníka konania, pričom túto ochranu nie je možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami než mimoriadnym dovolaním, sú v zmysle § 243e ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p. dané dôvody na jeho podanie.

Žalobcovia vo vyjadrení k mimoriadnemu dovolaniu generálneho prokurátora uviedli, že v tomto spore doposiaľ nikto nespochybňoval, že byt v spornom dome užívaný žalobcami viac ako 20 rokov je skutočne bytom. V tejto súvislosti poukázal na to, že aj súd si môže sám vyriešiť otázku, či určitá miestnosť je miestnosťou obytnou, a to v prípade, pokiaľ o tejto otázke už nerozhodol stavebný úrad. Dôvody uvádzané generálnym prokurátorom považovali preto za nenáležité. Navrhli ním podané mimoriadne dovolanie zamietnuť.

Žalovaný navrhol mimoriadnemu dovolaniu vyhovieť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd rozhodujúci o mimoriadnom dovolaní (§ 10a ods. 3 O.s.p.) po zistení, že tento opravný prostriedok podal včas generálny prokurátor Slovenskej republiky (§ 243g O.s.p.) na základe podnetu účastníkov konania (§ 243e ods. 1 a 2 O.s.p.), a že je prípustné (§ 243f ods. 2 a contrario), bez nariadenia dovolacieho

pojednávania (§ 243i ods. 2 O.s.p. v spojení s § 243a ods. 3 O.s.p.) preskúmal napadnuté rozsudky a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je opodstatnené.

Odvolací súd, zhodne so súdom prvého stupňa, založil svoje rozhodnutie na právnom názore, podľa ktorého pod pojmom bytový dom v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení do 31. decembra 2003, treba rozumieť dom, v ktorom je minimálne jeden byt a keďže budova súp. č. X. postavená na parc. č. X. na M. spĺňa takúto podmienku, treba právny vzťah účastníkov a nároky z tohto vzťahu vyplývajúce posúdiť podľa tohto zákona.

Pre posúdenie dôvodnosti žalobcami uplatneného nároku bolo preto rozhodujúce vyriešiť otázku, či budova, ktorej vlastníkom je žalovaný a v ktorej sa nachádza sporný byt, je bytovým domom, resp. obytným domom v zmysle § 1 ods. 1, § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., ako to správne v mimoriadnom dovolaní uvádza generálny prokurátor.

Keďže žalobcovia požiadali prvýkrát o prevod vlastníctva k predmetnému bytu 3. novembra 1993, nároky z tohto vzťahu vyplývajúce, treba posúdiť podľa pôvodného znenia zákona č. 182/1993 Z.z. (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. októbra 2001, sp. zn. 2 Cdo 48/01 uverejnený v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 5, ročník 2003, z. 1), v ktorom znení sa jeho ustanovenia ďalej citujú.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (rovnaký text obsahuje aj znenie účinné do 30.6.2004) tento zákon 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.

Uvedené ustanovenie na prvom mieste pozitívne vymedzuje, spôsob a podmienky nadobudnutia ktorých bytov a nebytových priestorov zákon 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. Z tohto ustanovenia možno teda vyvodiť, že zákon v pôvodnom znení sa

nevzťahoval (a ani teraz sa nevzťahuje) na všetky byty, bez ohľadu na to, v akej stavbe sa nachádzajú a aké je ich určenie.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. (rovnaký text obsahuje aj znenie účinné do 30.6.2004) bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone 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.

Za bytový dom v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia treba považovať dom, ktorý vykazuje tam uvedené znaky. Bytový dom podľa citovaného ustanovenia charakterizuje existencia bytov (t.j. aspoň dvoch), ktoré sú (môžu byť) za podmienok tam ustanovených vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) a jeho spoločné časti domu a spoločné zariadenia sú (môžu byť) súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov (t.j. aspoň dvoch) bytov a nebytových priestorov (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. apríla 2008, sp. zn. 5 Cdo 132/2007).

Generálny prokurátor správne uvádza, že súdy v základnom konaní nesprávne vychádzali z toho, že v čase do 31. decembra 2003 sa definícia pojmu obytný (bytový) dom nachádzala len v ustanovení § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. V čase vzniku právneho vzťahu účastníkov právna úprava stavieb na bývanie sa nachádzala v ustanovení § 40 ods. 1 vyhlášky č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, platnej do 31. marca 1996, podľa ktorého stavby na bývanie sú bytové domy, pri ktorých prevažuje funkcia bývania, a rodinné domy. V tomto čase bol pojem obytného domu vymedzený aj v ustanovení § 1a písm. a/ vyhlášky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov, podľa ktorého obytný dom je dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny na byty, včítane bytov a častí bytov, ktoré sú užívané na iné účely ako na bývanie, ako i vedľajšie miestnosti a príslušenstvo patriace k bytom. Pri zisťovaní tohto pomeru podlahových plôch sa neprihliada na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu a iným osobám, na iné spoločné vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory (napr. schodište a chodby, spoločné pracovne a sušiarne, pôjdové a pivničné priestory), na miestnosti pre poľnohospodársku výrobu, ani na vedľajšie stavby

postavené na pozemku (napr. garáže, poľnohospodárske objekty, malé prevádzky, drevárne, kôlne).

Napokon, pri výklade pojmu bytový dom nemožno neprihliadnuť na to, že zákonom č. 268/2007 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť 1. júla 2007, bol zmenený a doplnený zákon č. 182/1993 Z.z., okrem iného, aj v ustanovení § 2 ods. 2 tak, že jeho dovtedajšie znenie bolo nahradené novým znením, podľa ktorého „bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone 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.“ Predmetnou novelou sa iba spresnila definícia pojmu bytový dom [porovnaj všeobecnú a osobitnú časť (čl. I, body 1 a 2) dôvodovej správy k návrhu zákona]; novela vymedzenie obsahu pojmu bytového domu nijak nemenila.

So zreteľom na vyššie uvedené dovolací súd dospel k záveru, že znaky bytového domu uvedené v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v pôvodnom znení nevykazuje dom, v ktorom sa nachádza jediný byt (rovnaký záver platí aj pre znenie účinné do 30.6.2004). Na prevod vlastníctva bytu nachádzajúceho sa v takomto „nebytovom“ dome sa zákon č. 182/1993 Z.z. nevzťahuje a ani v pôvodnom znení nevzťahoval. Ak teda v posudzovanej veci odvolací súd zaujal opačný názor, že pod pojmom bytový dom v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení do 31. decembra 2003, treba rozumieť dom, v ktorom je minimálne jeden byt a že právny vzťah účastníkov a nároky z tohto vzťahu vyplývajúce treba posúdiť podľa tohto zákona, mylne na vec aplikoval príslušné ustanovenia citovaného zákona.

Generálny prokurátor preto opodstatnene namietal, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok odvolacieho súdu a tiež okresného súdu, ktoré trpí rovnakou vadou zrušil a vec vrátil Okresnému súdu Košice I na ďalšie konanie (§ 243b ods. 3 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.) s tým, že právny názor ním vyslovený je pre okresný súd záväzný.

V novom rozhodnutí rozhodne súd o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

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

V Bratislave 20. decembra 2011

JUDr. Ladislav G ó r á s z, v. r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová