



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/273/2021

Dňa 28. februára 2023 senát občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky rozhodol vo veci vedenej pod sp. zn. 4Cdo/273/2021, v ktorej z hľadiska právneho posúdenia išlo o vyriešenie otázky, či je právo nájomcu na prevod vlastníckeho práva k bytu v zmysle § 29 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. majetkovým právom, ktoré sa premlčuje a pokiaľ áno, či späťvzatím žiadosti o prevod vlastníckeho práva k bytu a podaním novej žiadosti začína plynúť nová premlčacia lehota na uplatnenie tohto práva na súde

Najvyšší súd Slovenskej republiky svojím rozsudkom zamietol dovolanie žalovanej proti rozsudku odvolacieho súdu. Písomné vyhotovenie rozhodnutia bude stranám doručené v zákonnej lehote a jeho znenie bude následne publikované na internetovej stránke NS SR.

Dovolací súd pri riešení položených právnych otázok dospel o. i. k tomuto záveru:

Majetkové právo na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, kedy tento nárok mohol byť uplatnený po prvýkrát. Opakovaná žiadosť nájomcu bytu o prevod vlastníctva bytu, pri splnení aj ostatných podmienok podľa právneho stavu v čase jej podania, má za následok vznik nového subjektívneho práva na prevod tohto vlastníctva so začiatkom plynutia novej dvojročnej lehoty na splnenie tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti.

Samotné ustanovenie § 29b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. za bodkočiarkou (a contrario) pripúšťa právo podať ďalšiu žiadosť o prevod vlastníctva bytu. Za tohto stavu dovolací súd dovodil, že neexistuje rozumný dôvod, prečo by zákonodarca nemal v úmysle spájať s podaním novej žiadosti o prevod vlastníctva bytu aj nové právne účinky v podobe vzniku práva na prevod vlastníctva bytu. Správne boli preto závery odvolacieho súdu, podľa ktorých podanie novej žiadosti o prevod vlastníctva bytu (ktorej predchádzalo späťvzatie predchádzajúcich žiadostí) pri splnení aj ostatných podmienok podľa právneho stavu v čase jej podania, má za následok vznik nového subjektívneho práva na prevod tohto vlastníctva so začiatkom plynutia novej dvojročnej lehoty na splnenie tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti.

Dovolací súd pri zodpovedaní na dovolaťkou nastolenú právnu otázku potom uzavrel, že keďže ide o nové subjektívne právo, s ktorým je spojená nová dvojročná lehota na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nová možnosť obrátenia sa nájomcu na súd (v prípade nedodržania povinnosti zo strany vlastníka domu), po uplynutí zákonnej dvojročnej lehoty začína plynúť nová premlčacia doba.