

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Sžo/65/2013
Identifikačné číslo spisu:	6013200437
Dátum vydania rozhodnutia:	11.12.2014
Meno a priezvisko:	CSc., JUDr. Eva Babiaková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2014:6013200437.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Babiakovej, CSc. a členov senátu Mgr. Petra Melichera a JUDr. Eleny Kováčovej v právnej veci navrhovateľa: H. T., bytom U. E. X, R. R., zastúpeného JUDr. Marianou Matulovou, advokátkou so sídlom Železničarska 9, Banská Bystrica, proti odporcovi: Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, Banská Bystrica, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. PrV 16901/2013 zo dňa 8. februára 2013, na odvolanie odporcu proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 25Sp/16/2013-23 zo dňa 28. júna 2013, jednohlasne, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 25Sp/16/2013-23 zo dňa 28. júna 2013, p o t v r d z u j e .

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

Odôvodnenie

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Banskej Bystrici rozhodnutie odporcu č. PrV 16901/2013 zo dňa 8. februára 2013 zrušil podľa § 250q ods. 2 v spojení s § 250j ods. 2 písm. a/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Súčasne navrhovateľovi právo na náhradu trov konania nepriznal.

Z odôvodnenia uvedeného rozsudku vyplýva, že krajský súd sa nestotožnil s právnym názorom odporcu, že priestory obývané a užívané navrhovateľom spolu s členmi domácnosti nemožno považovať za byt, a že sa o byt nejednalo ani v čase účinnosti transformačného ustanovenia § 871 Občianskeho zákonníka (ku dňu 1. januára 1992). Konštatoval, že v danom prípade bolo nesporné medzi účastníkmi, že išlo o priestory na bývanie, ktoré boli pridelené ako byt navrhovateľovi za trvania pracovného pomeru v Štátnej banke československej, pobočke Banská Bystrica. Rovnako mal za zrejmé, že tieto priestory sa nachádzali v prevádzkovej budove zamestnávateľa, hoci v kolaudačnom a stavebnom rozhodnutí nie je uvedené, že sa dávajú do užívania aj byty a uvádza sa iba názov stavby „prevádzková budova ŠBČS“. Zdôraznil, že z projektovej dokumentácie stavby prevádzkovej budovy ŠBČS vyplýva, že v tejto dokumentácii sú zakreslené aj byty (na treťom a piatom poschodí). Ďalej uviedol, že predmetná stavba bola síce skolaudovaná ako prevádzková budova, avšak táto musela byť postavená v súlade s

projektovou dokumentáciou. Pokiaľ sa teda v projektovej dokumentácii nachádzali v rámci prevádzkovej budovy aj byty, je potrebné považovať tieto priestory technicky za byty. Výslovil, že v danom prípade jeden z takýchto bytov (byt č. 8) bol pridelený navrhovateľovi ako zamestnancovi Štátnej banky československej, o čom svedčí záznam z rokovania bytovej komisie pri Štátnej banke československej a zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu medzi Štátnou bankou československou, pobočkou Banská Bystrica a navrhovateľom zo dňa 5. augusta 1985. Súd prvého stupňa neuznal výhrady odporcu o neplatnosti dohody o odovzdaní a prevzatí bytu z dôvodu, že neexistovalo rozhodnutie o pridelení bytu, ktoré nepredložil ani prenajímateľ, ani navrhovateľ. Dospel k záveru, že v danom prípade nemožno tvrdiť, že rozhodnutie o pridelení bytu neexistovalo, nakoľko už v samotnom zápise o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu je uvedené v úvodnej časti, že dohoda je dojednaná na základe rozhodnutia o pridelení vydaného Štátnou bankou československou, pobočka Banská Bystrica. Zároveň nemal pochybnosti o tom, že by neexistovalo aj rozhodnutie o pridelení bytu, keďže predmetná dohoda z 5. augusta 1985 je podpísaná a opečiatkovaná Štátnou bankou československou, pobočka Banská Bystrica. Zdôraznil, že skutočnosť, že ide o byt, nebola spochybňovaná ani v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde v Banskej Bystrici vo veci žalobcu H. T., proti žalovanému VÚB, a.s. o neplatnosť výpovede z nájmu služobného bytu, pričom v uvedenom konaní bolo spornou posudzovanou otázkou to, či byt má povahu služobného bytu, nie to, či ide o byt.

Následne dal do pozornosti, že § 871 ods. 4 Občianskeho zákonníka sa týka nájmu služobného bytu, avšak ak byt nespĺňal kritériá ustanovené zákonom pre služobné byty, došlo k zmene práva osobného užívania na nájom. Dodal, že zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z. z.“) v § 2 ods. 1 písm. d/ upravuje aj tieto prípady, keď obsahuje odkaz na § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výslovil, že navrhovateľ po skončení sporu o neplatnosť výpovede už žiadnu nájomnú zmluvu neuzatvoril, preto jeho nájom naďalej trval, čo potvrdzuje aj výpoveď z nájmu bytu od VÚB, a.s. zo dňa 21. marca 2012. Poukázal na skutočnosť, že v tejto výpovedi je taktiež uvedené, že ide o výpoveď nájmu bytu, ktorý bol pridelený navrhovateľovi na základe rozhodnutia Štátnej banky československej a podľa zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 5. augusta 1985 s tým, že ide o byt podľa § 2 ods. 1 písm. d/ zákona č. 260/2011 Z. z., pričom nájom bytu ku dňu účinnosti cit. zákona trval. S ohľadom na uvedené, ako aj s prihliadnutím na skutočnosť, že navrhovateľ s členmi domácnosti byt užíval nepretržite od roku 1985, platil predpísané nájomné, mal súd prvého stupňa za to, že priestory obývané navrhovateľom je potrebné považovať za byt.

Proti rozsudku krajského súdu podal odporca včas odvolanie, navrhujúc, aby odvolací súd napadnutý rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 25Sp/16/2013-23 zo dňa 28. júna 2013 zrušil podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p., nakoľko tento vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uvedené pochybenie videl v závere súdu prvého stupňa, ktorý konštatoval, že faktický stav užívania obytného priestoru nahrádza definíciu bytu podľa zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi (ďalej len „zákon č. 41/1964 Zb.“). Uviedol, že na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. R. R. je táto budova, súp. č. XXXX zapísaná ako prevádzková budova. Zároveň doplnil, že z kolaudačného rozhodnutia Mestského národného výboru - odboru územného plánovania v Banskej Bystrici zo dňa 26. júna 1985, č. ÚP 3651/85, ev. č. 64/85 vyplýva, že predmetom rozhodnutia je užívanie stavby - prevádzkovej budovy Štátnej banky československej. Rovnako tak v stavebnom povolení, je stavba identifikovaná ako „Prevádzková budova ŠBČS“. Taktiež uviedol, že ak majú byť splnené predpoklady uvedené v § 2 ods. 1 písm. d/ zákona č. 260/2011 Z. z., že ide o byt, na ktorý sa vzťahuje celý procesný postup odporcu a zákonný nárok žiadateľa, správny orgán je povinný skúmať, či v danom prípade išlo o byt ako o predmet právneho vzťahu. Mal za nepochybné, že priestor je fakticky žiadateľom užívaný ako byt, avšak podľa názoru odporcu na to, aby tento „súbor obytných miestností“ mohol byť považovaný za byt ako predmet občianskoprávnych vzťahov, musia byť splnené náležitosti ustanovené zákonom ako definícia bytu. Dal do pozornosti, že podľa § 62 zákona č. 41/1964 Zb. sa bytom rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie a môžu tomuto svojmu účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky. V nadväznosti na uvedené namietal, že ak obytné miestnosti nespĺňali tieto náležitosti v čase do účinnosti transformačného ustanovenia § 874 ods. 4

Občianskeho zákonníka do 1. januára 1992, nemožno naň vzťahovať postup predpokladaný zákonom č. 260/2011 Z. z. Následne poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/27/2002 zo dňa 29. mája 2002 (R 87/2003), v zmysle ktorého pojmovým znakom bytu ako predmetu občianskoprávnych vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu, pričom existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávnych vzťahov ako byty. Zdôraznil, že k totožnému záveru Najvyšší súd Slovenskej republiky dospel i v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/172/2008 zo dňa 10. novembra 2008.

Rovnako tak poukázal na skutočnosť, že súd prvého stupňa svoje tvrdenie, že v danom prípade ide o byt, neodôvodnil žiadnym zákonným ustanovením. Dodal, že projektová dokumentácia nie je v danom prípade rozhodujúca, pretože počas výstavby môže dôjsť k zmenám. Mal za to, že nie je určujúce, ako boli miestnosti fakticky užívané, ale na aký účel užívania boli rozhodnutím štátneho orgánu odovzdané. Zdôraznil, že základným predpokladom na to, aby bolo žiadosti žiadateľa vyhovené je, aby byt bol bytom tak, ako ho definuje § 2 ods. 1, písm. d/ zákona č. 260/2011 Z. z., kde sa uvádza rozsah pôsobnosti tohto zákona a len vtedy sa naň môže cit. zákona vzťahovať. Následne poukázal na skutočnosť, že v danom prípade absentuje aj rozhodnutie o pridelení bytu, pričom v zápise o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 5. augusta 1985 sa neuvádza dátum a číslo vydania rozhodnutia. Žiadateľom ani prenajímateľom nebola predložená uvedená listina, ani jej kópia. Krajskému súdu vyčítal, že vec nesprávne právne posúdil, keď nesprávne interpretoval § 154 ods. 1 Občianskeho zákonníka platného do 31. decembra 1991 na zistený skutkový stav. Ďalej dal do pozornosti rozhodnutie R 46/1999, v zmysle ktorého ak išlo o byt, ktorý sa podľa zákona č. 41/1964 Zb. prideľoval a takéto administratívne rozhodnutie chýba, dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu je neplatná a fakticky obsadený byt treba považovať za byt získaný protiprávne. Mal za to, že v takomto prípade neexistoval právny vzťah spôsobilý meniť sa na nájom podľa § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V závere odvolania vyslovil, že zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu bol síce podpísaný a opečiatkovaný bankou, avšak zdôraznil, že uvedené nenahrádza samotné rozhodnutie podľa § 154 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Doplnil, že neobstoí ani „formulka“, že k zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu došlo na základe rozhodnutia o pridelení bytu, nakoľko nejde o úvodnú časť, ale o predtlačený text. S ohľadom na uvedené mal za to, že súd nesprávne konštatoval, že v danom prípade došlo k zmene osobného užívania na nájom podľa § 871 ods. 4 Občianskeho zákonníka a nájomný vzťah ku dňu účinnosti zákona č. 260/2011 Z. z. trval.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol, aby odvolací súd rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 25Sp/16/2013-23 zo dňa 28. júna 2013 potvrdil, nakoľko mal za to, že napadnuté rozhodnutie je v súlade so zákonom. Poukázal na pojmovú definíciu bytu v zmysle § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), ktorý definuje v ods. 4 byt ako obytnú miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Zdôraznil, že v tejto definícii „novšieho zákonného ustanovenia“ sa už nekladie dôraz na rozhodnutie stavebného úradu, ale na faktickú stránku určenia miestností na trvalé bývanie. Mal za to, že aj v situácii, ak by bol pravdivý názor odporcu, že bývalý zamestnávateľ navrhovateľa nedodrжал všetky povinnosti vo vzťahu k štátnym orgánom, aby boli predmetné priestory posudzované ako byty, ani v takom prípade nie je možné s odstupom 28 rokov vyvodzovať závery voči nájomníkom bytov. Ďalej uviedol, že skutočnosť, že navrhovateľ bol a je nájomcom bytu považuje za dostatočne preukázanú práve predloženou kópiou zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 5. augusta 1985, ktorá je súčasťou spisového materiálu. Zároveň dal do pozornosti, že skutočnosť, že navrhovateľ obýva byt nebola sporná ani v priebehu súdneho konania o neplatnosť výpovede z nájmu služobného bytu, ktoré bolo z pozície navrhovateľa (žiadateľa) vedené proti VÚB, a.s. v rokoch 2001 až 2004, a ktoré bolo definitívne ukončené v prospech navrhovateľa rozsudkom Okresného súdu v Banskej Bystrici č. k. 9C/172/2001-93 zo dňa 29. septembra 2004. Z konania na všetkých stupňoch súdov jednoznačne vyplynulo, že v danom prípade išlo o nájom bytu a žiaden zo súdov túto skutočnosť nespochybnil. Z uvedeného vyvodil, že otázka charakteru priestorov, ktoré navrhovateľ obýva nebola nikdy sporná, a že teda jednoznačne išlo o bytové priestory. V závere vyjadrenia uviedol, že v priebehu tohto súdneho sporu o neplatnosť výpovede vlastníka budovy VÚB, a.s. prostredníctvom mesta Banská Bystrica žiadal prekvalifikovať byt v prevádzkovej budove VÚB, a.s. na

byt služobný. Zdôraznil, že odporca tejto žiadosti vyhovel a svojím rozhodnutím č. PrV 11/02 zo dňa 10. januára 2002 rozhodol, že predmetný byt je bytom služobným, keď v jeho odôvodnení sa odvoláva na úradný záznam zo dňa 23. júla 1982 o pridelení bytov v budove pobočky banky pre pracovníkov vykonávajúcich funkcie súvisiace so zabezpečením úloh banky v mimopracovnom čase.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a v medziach podaného odvolania (§ 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. a § 212 ods. 1 O.s.p.), odvolanie prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 250ja ods. 2 O.s.p., keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk (§ 156 ods. 1 a 3 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. a § 211 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolaniu odporcu nie je možné priznať úspech.

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie žalovaného správneho orgánu, ktorým odporca nepriznal navrhovateľovi nárok na bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4 zákona č. 260/2011 Z. z., nakoľko dospel k záveru, že „obytný priestor“, ktorý navrhovateľ obýva, nespĺňa definíciu pojmu byt ako predmetu občianskoprávných vzťahov, a teda sa naň nevzťahuje § 2 ods. 1 písm. d/ zákona č. 260/2011 Z. z. Preto odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného správneho orgánu a konanie mu predchádzajúce, najmä z toho pohľadu, či sa súd prvého stupňa vysporiadal so všetkými námietkami uvedenými v oprávnom prostriedku a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia správneho orgánu.

Podľa § 1 zákona č. 260/2011 Z. z. tento zákon upravuje právne vzťahy pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a podmienky poskytnutia bytovej náhrady.

Podľa § 2 ods. 1 písm. d/ zákona č. 260/2011 Z. z. tento zákon sa vzťahuje na byty v domoch, ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu alebo ktoré sú ku dňu účinnosti tohto zákona vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu nadobudla, alebo boli vložené ako vklad do obchodnej spoločnosti a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. prenajímateľ bytu podľa § 2 ods. 1 písm. a/, b/, d/ a e/ môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu do 31. marca 2012; ak ide o byt podľa § 2 ods. 1 písm. a/, ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z., ak sa nájom skončí podľa tohto zákona, nárok na bytovú náhradu má len nájomca bytu podľa § 2 ods. 1, ktorý požiada o bytovú náhradu podľa § 7 alebo § 7a (ďalej len „žadateľ“) a ktorý je v materiálnej bytovej núdzi.

Podľa § 5 ods. 4 zákona č. 260/2011 Z. z. bytovou náhradou na účely tohto zákona je náhradný nájomný byt podľa osobitného predpisu, nachádzajúci sa v tej istej obci ako vypratávaný byt. Nájomca sa môže dohodnúť s inou obcou na poskytnutí bytovej náhrady v jej katastrálnom území; túto dohodu je táto obec povinná oznámiť obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza vypratávaný byt.

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. žiadateľ podá po doručení výpovede nájmu bytu od prenajímateľa podľa § 3 do 30. septembra 2012 žiadosť obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať; inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.

Podľa § 7 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z. na konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady (ďalej len „konanie“) je príslušná obec, v ktorej katastrálnom území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať. Ak

došlo k dohode podľa § 5 ods. 4, na konanie je príslušná obec, ktorá má zabezpečiť bytovú náhradu.

Podľa § 7a zákona č. 260/2011 Z. z. žiadateľ, ktorý nepodal žiadosť podľa § 7 ods. 1, a žiadateľ, ktorému bol vypovedaný nájom bytu alebo ktorý vypovedal nájom bytu podľa § 3a, môže podať žiadosť do 30. apríla 2013 obci, v územnom obvode ktorej sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať; inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.

Podľa § 9 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z., ak žiadateľ spĺňa podmienky na poskytnutie bytovej náhrady, obec rozhodne o priznaní nároku na bytovú náhradu, inak rozhodnutím nárok neprizná. Rozhodnutie obce o priznaní nároku na bytovú náhradu musí obsahovať aj poučenie o povinnosti podľa § 6 ods. 3. Kópiu rozhodnutia zašle obec prenajímateľovi.

Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní okrem lehoty podľa § 9 ods. 4.

Po vyhodnotení závažnosti odvolacích dôvodov odporcu vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a vo vzťahu k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu Najvyšší súd Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 219 ods. 2 O.s.p. konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem, obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Keďže sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s právnym posúdením veci krajským súdom obsiahnutým v odôvodnení napadnutého rozsudku, obmedzil sa len na skonštatovanie správnosti jeho dôvodov v súlade s § 219 ods. 2 O.s.p.

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku odvolací súd dáva do pozornosti, že z dôvodovej správy k zákonu č. 260/2011 Z. z. vyplýva, že cieľom prijatia zákona bolo vytvoriť legislatívny mechanizmus, ktorý ukončí ingerenciu štátu do užívania súkromného majetku a umožní postupne pristúpiť na podmienky zaužívané v iných demokratických štátoch, ktoré nemuseli prejsť časovo a materiálne transformačným procesom. Zároveň nájomcom, ktorí nie sú natoľko solventní, aby si dokázali po doručení výpovede bez uvedenia dôvodu zabezpečiť bez pomoci náhradné bývanie, dáva možnosť požiadať obec o pridelenie náhradného nájomného bytu. Nájomná zmluva v náhradnom byte by bola uzavretá na dobu neurčitú s regulovanou cenou nájmu, prípadne s možnosťou odkúpenia takéhoto bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“). Predmetom zákona sú právne vzťahy pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a pri poskytovaní bytovej náhrady. Ustanovenie § 2 konkretizuje, že sa jedná o nájomné vzťahy, ktoré vznikli na základe zmeny práva osobného užívania bytu na nájom podľa § 871 ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka. V odseku 1 § 2 pod písm. a/ až e/ zákon č. 260/2011 Z. z. rieši jednotlivé prípady, na ktoré sa vzťahuje, t.j. na aké byty. Podľa § 2 ods. 1 písm. d/ cit. zákona sa jedná o skupinu bytov, ktoré spadajú pod pôsobnosť tohto zákona, ktoré sa stali súčasťou tzv. „veľkej privatizácie“. Nie vždy pri privatizácii štátnych podnikov prešli podnikové byty na obce tak, ako ukladal zákon, ale sa dostali do vlastníctva toho, kto podnik privatizoval. Z dôvodovej správy vyplýva, že aj v týchto bytoch je potrebné zabezpečiť ochranu nájomcov.

Z prechodných ustanovení k úpravám účinným od 1. januára 1992 v súvislosti s novelou Občianskeho zákonníka, zákonom č. 509/1991 Zb., konkrétne z ustanovenia § 871 ods. 1 vyplýva, že právo osobného užívania bytu a právo užívania iných obytných miestností a miestností neslúžiacich na bývanie vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na nájom. Podľa § 871 ods. 4 Občianskeho zákonníka osobné užívanie bytov slúžiacich na trvalé ubytovanie pracovníkov organizácie sa mení na nájom služobného bytu, pokiaľ tieto byty spĺňajú kritériá ustanovené zákonom pre služobné byty; pokiaľ tieto podmienky nie sú splnené, mení sa také osobné užívanie na nájom.

Z ustanovenia § 2 ods. 1 písm. d/ zákona č. 260/2011 Z. z. vyplýva, že právny režim zákona sa

vzťahuje na prípad, v ktorom musia byť splnené zákonom stanovené podmienky:

1/ jedná sa o byty,

2/ byty v domoch, ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu podľa zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (alebo ktoré sú ku dňu účinnosti tohto zákona vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu nadobudla, alebo boli vložené ako vklad do obchodnej spoločnosti),

3/ byty, u ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a Občianskeho zákonníka,

4/ nájom ku dňu účinnosti (t.j. 15.09.2011) tohto zákona trvá.

Správny orgán posudzujúc žiadosť navrhovateľa sa zaoberal otázkou, či miestnosti, ktoré obýva navrhovateľ v prevádzkovej budove prenajímateľa, majú povahu bytu. Z dôvodov vyššie uvedených dospel k záveru, že sa nejedná o byt, keďže nie je naplnená definícia pojmu byt podľa § 62 zákona č. 41/1964 Zb. v dôsledku absencie rozhodnutia stavebného úradu o určení miestností na bývanie a o tom, že môžu slúžiť svojmu účelu ako samostatné bytové jednotky s poukazom na § 82 ods. 1 stavebného zákona ako aj kolaudačné rozhodnutie, prípadne stavebné povolenie ohľadom stavby, v ktorej sa nachádzajú miestnosti obývané navrhovateľom, z ktorých vyplýva, že sa jedná o prevádzkovú budovu. Z uvedeného vyvodil záver, že ak obytný priestor nespĺňa definíciu pojmu byt ako predmetu občianskoprávných vzťahov, nebola splnená ani ďalšia zákonom predpokladaná podmienka, že nájom vznikol podľa § 871 ods. 4 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného vyplýva, že odporca sa zaoberal len splnením podmienok vyššie označených pod ad 1/ a 3/.

Súčasťou administratívneho spisu je zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu uzavretej dňa 5. augusta 1985 medzi H. T. a Štátnou bankou československou, pobočka Banská Bystrica, z ktorej vyplýva, že na základe rozhodnutia o pridelení bytu bola uzavretá dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu v budove Štátnej banky československej, na námestí V.I. Lenina, Banská Bystrica. Právo užívania bytu vzniká od 1. júla 1985, odkedy vznikla aj povinnosť užívateľovi bytu platiť úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu. Z projektovej dokumentácie stavby prevádzkovej budovy Štátnej banky československej (najmä tretie a piate podlažie) vyplýva, že sa tam nachádzajú aj miestnosti označené ako „kuchyňa, kúpeľňa a WC, obývací priestor“. Aj keď v kolaudačnom rozhodnutí nie je uvedené, že sa dávajú do užívania aj byty, odvolací súd má za to, že v danom prípade niet pochyb o tom, že došlo k vzniku práva osobného užívania bytu. Za rozhodujúce považuje to, že bolo vydané rozhodnutie o pridelení bytu a následne dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu, čo vyžadoval Občiansky zákonník (§ 154, § 155) ku vzniku práva osobného užívania bytu v relevantnom období. Skutočnosť, že sa jednalo o byt, v minulosti nebola spochybňovaná a samotný odporca pre účely súdneho konania (vedenom na Okresnom súde v Banskej Bystrici sp. zn. 9C/172/2001 vo veci žalobcov H. T. a spol. proti žalovanému VÚB, a.s., Bratislava, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu) vydal rozhodnutie č. PrV 11/02 zo dňa 10. januára 2002 o charaktere bytu nachádzajúceho sa v pobočke VÚB, a.s., Banská Bystrica, Námestie slobody 1, podľa ktorého byt H. T. (byt č. 8) je služobným bytom v zmysle § 1 ods. 2 písm. c/ zákona č. 189/1992 Zb. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že správny orgán vychádzal okrem iných podkladov aj z kolaudačného rozhodnutia stavby zo dňa 26. júna 1985. To, že sa jedná o byt, nebolo spochybňované ani v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde v Banskej Bystrici vo veci žalobcov H. T. a spol. proti žalovanému VÚB, a.s., o neplatnosť výpovede z nájmu služobného bytu. Spornou posudzovanou otázkou bolo to, či byt má povahu služobného bytu, nie to, či sa jedná o byt. Odsek 4 § 871 Občianskeho zákonníka sa týka nájmu služobného bytu, avšak ak byt nespĺňal kritériá ustanovené zákonom pre služobné byty, zmenilo sa právo osobného užívania na nájom. Zákon č. 260/2011 Z. z. upravuje aj tieto prípady, a to v ustanovení § 2 ods. 1 písm. d/, ktoré obsahuje odkaz na § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z administratívneho spisu je taktiež zrejmé, že p. Q. G. žiadosťou zo dňa 27. septembra 1999 uplatnila nárok o prevod vlastníctva bytu nachádzajúceho sa v pobočke VÚB, a.s., Banská Bystrica, Námestie slobody 1, na 2. poschodí (byt č. 4), na ktorú reagovala VÚB, a.s., ústredie Bratislava listom zo dňa 25. apríla 2001 tak, že budova VÚB, a.s., Námestie slobody 1, Banská Bystrica je vedená na správe katastra ako administratívna budova, z čoho vyplýva, že vlastník budovy s poukazom na ustanovenie § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. nie je povinný na žiadosť nájomcu pristúpiť k prevodu vlastníctva bytu v týchto budovách. Poukázal tiež na stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 27. marca 2001 týkajúceho sa prevodu bytov vo vlastníctve VÚB, a.s. situovaných v prevádzkových budovách.

Vychádzajúc z uvedeného a s ohľadom na to, že vznesené odvolacie námietky neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku, Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 2 O.s.p. v spojení s § 250ja ods. 3 vety druhej O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov súdneho konania Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol podľa § 224 ods. 2 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. a § 250k ods. 1 O.s.p. a v odvolacom konaní úspešnému navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal, keďže si trovy odvolacieho konania neuplatnil a v súvislosti s odvolaním odporcu mu ani žiadne trovy odvolacieho konania zo spisu nevyplyvajú (§ 151 ods. 2 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.