

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 11C/403/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2115221972
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pribulová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2016:2115221972.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava v právnej veci navrhovateľov: 1. J.. A. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, C., 2. J.. Q. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, C., obaja zastúpení: JUDr. Ružena Bubenčíková, advokátka, Kollárova 8, Trnava, proti odporcovi: V.. J.. W. K., so sídlom B. XX, C., správca konkurznej podstaty úpadcu Trnavské automobilové závody, štátny podnik v likvidácii, so sídlom Trnava, IČO: 00 009 199, zastúpený: Advokátska kancelária Korytár s.r.o., IČO: 47 243 279, Sladovnícka 13, 917 01 Trnava, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Návrh sa **z a m i e t a** .

II. Odporcovi sa právo na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a** .

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa návrhom zo dňa 24.08.2015, doručeným súdu dňa 26.08.2015, domáhali, aby súd uložil odporcovi povinnosť do 15 dní uzatvoriť s navrhovateľmi v 1. a 2. rade zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. XX, na F. nadzemnom podlaží, vchod P. X, v bytovom dome č. súpisné XXXX, X bytový dom - XXX b.j., na ulici A. X,X,X,XX,XX, na parcele č. XXXX/XXX, v obci a kat.úz. C., zapísanom na Y. úrade C., katastrálnom odbore, pre okres C., obec C., kat. úz. C. na LV č. XXXXX (ďalej len „predmetný byt“), v znení uvedenom v návrhu.

Uznesením č.k. 11C/403/2015-82 zo dňa 22.03.2016 bola naposledy pripustená zmena petitu návrhu tak, že súd bude rozhodovať o petite, že súd nahrádza prejav vôle odporcu, že ako predávajúci uzatvára s navrhovateľom v 1. a 2. rade ako kupujúcimi zmluvu o prevode vlastníctva bytu v konkrétnom znení. Uvedené uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňom 30.03.2016.

Navrhovatelia svoj návrh odôvodňovali tým, že navrhovateľ v 1. rade uzatvoril dňa XX.XX.XXXX so spoločnosťou C. spol. s r.o., C. nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom predmetného bytu. Odporca podal na Okresný súd Trnava dňa 21.04.2011 návrh, ktorým sa domáhal vypratania predmetného bytu. Návrh bol zdôvodnený tým, že v tomto spore navrhovatelia byt užívajú bez právneho dôvodu, keď s terajším vlastníkom bytu, ktorým je spoločnosť Trnavské automobilové závody, š. p. v konkurze, nebola uzavretá nájomná zmluva a terajší vlastníak nie je právnym predchodcom ani nástupcom spoločnosti TAZ a.s., v likvidácii, ktorý je právnym nástupcom spoločnosti TAZ spol. s r.o., s ktorým mali naposledy v tomto spore navrhovatelia uzatvorenú nájomnú zmluvu, a ktorá je absolútne neplatná. Rozsudkom Okresného súdu Trnava 19C/65/2011-108 zo dňa 29.02.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave 11Co/166/2011-133 zo dňa 20.03.2013 bol návrh zamietnutý. Citované rozsudky nadobudli právoplatnosť dňom 02.05.2013. Návrh na vypratanie bytu bol zamietnutý z dôvodu, že medzi účastníkmi konania došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú konkludentne najneskôr dňom 21.11.2008. Navrhovatelia v 1. a 2. rade zaslali odporcovi dňa XX.XX.XXXX list zo dňa

XX.XX.XXXX „J.. A. W. a spol. - výzva na uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva bytu.“ Na predmetnú výzvu odporca do dnešného dňa nereagoval. Právne svoj návrh odôvodnili navrhovatelia poukázaním na ustanovenie § 29 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.. Ďalej uviedli, že pokiaľ sa v § 17 ods. 3 BytZ nájomca označuje ako „doterajší nájomca“, tohto je potrebné vnímať ako nájomcu bytu podľa ustanovenia § 16 ods. 1 BytZ, teda ako fyzickú osobu, ktorá má nájom na neurčitú dobu. Súčasne musí byť splnená podmienka, že právo na takzvaný prvý prevod bytu ešte nebolo skonzumované, t.j. stále trvá. Prvý prevod bytu je ohraničený jednak zo strany prevodcu a jednak zo strany nadobúdateľa. V prípade, že sa nájomný vzťah skončí a nájomca svoje právo na prevod nevyužije, vlastník domu môže previesť byt za akúkoľvek cenu. Pokiaľ však vlastník domu po skončení nájomného vzťahu opätovne byt prenajal, na základe princípu kontinuity aspoň jedného subjektu bude regulácia ceny znovu aktivovaná. Odporca je vlastníkom bytu podľa § 17 ods. 3 a § 29 ods. 7 BytZ, navrhovatelia sú spoločnými nájomcami bytu podľa § 16 ods. 1 BytZ, nájom je uzatvorený na dobu neurčitú, nájom stále trvá a navrhovatelia požiadali o prevod vlastníctva bytu. Preto odporca má povinnosť s navrhovateľmi uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu za regulovanú cenu. Ďalej dôvodili tým, že v čase nadobudnutia účinnosti bytového zákona t.j. 01.09.1993 nájomcom bytu bol V. M.. Tento nájomca svoje právo na odkúpenie bytu neuplatnil, a teda právo na prvý prevod bytu nebolo skonzumované. Odporca predmetný byt nepredal tretej osobe. K vzniku nájomnej zmluvy medzi účastníkmi konania došlo 21.11.2008, kedy odporca prijal a dosiaľ prijíma platby od navrhovateľov za užívanie predmetného bytu. Vzhľadom k tomu, že následným nájomcom po V. M. boli navrhovatelia, bola regulácia ceny znovu aktivovaná, nakoľko medzi tým ako skončil nájom V. M. a vznikol nájom navrhovateľom, byt nebol predaný ani nebol prenajatý inej osobe ako navrhovateľom. Poukázali na § 32e ods. 4 novely č. 246/2015, v ktorom ustanovení sa už nehovorí o doterajšom nájomcovi, ale sa hovorí iba o nájomcovi bytu. Primárnym záujmom zákonodarcu nebolo odmeniť nájomcov bytu ku dňu 01.09.1993 zníženou cenou bytu a právom na odkúpenie bytu za takúto cenu, primárnym záujmom zákonodarcu bola transformácia bytov a úmyslom zákonodarcu bolo predmetné byty transformovať do vlastníctva nájomcov. Zákonodarca pri tejto transformácii určite nemal v úmysle a ani to neurobil, aby diskriminoval určitých nájomcov a výhodu byt odkúpiť za regulovanú cenu poskytnúť len určitému okruhu nájomcov. Keby to tak bolo, v zákone by to bolo výslovne uvedené.

Odporca žiadal návrh zamietnuť a zaviazat' navrhovateľov povinnosťou zaplatiť odporcovi náhradu trov konania. K návrhu uviedol, že ak sa navrhovatelia stali nájomcami bytu na základe zmluvy konkludentne uzatvorenej s odporcom, táto zmluva mala vzniknúť v roku 2008, príp. právoplatnosťou rozsudku, na čo sa právna úprava ZoVB a OZ, o ktorú sa opierajú navrhovatelia, absolútne nevzťahuje. Právna úprava regulácie nájomného a následného prevodu bytu za tzv. zostatkovú cenu mala slúžiť na vysporiadanie sa so socialistickým modelom vlastníctva, užívateľskými právami a ich prechodom na nájomné vzťahy a následne trhové vlastníctvo. V žiadnom prípade sa táto úprava nevzťahuje na nájom založený v trhovom prostredí od r. 2008 do súčasnosti. Vo vzťahu k existencii práva navrhovateľov na prevod vlastníckeho práva k bytu za regulovanú cenu je nevyhnutné zachovať kontinuitu nájomného vzťahu medzi vlastníkom domu (ktorý pozostáva z jednotlivých bytov) na strane prenajímateľa a prvým nájomcom. Kým pri prevode bytov za regulovanú cenu zo strany odporcu, odporca prevádzal byty do vlastníctva oprávneným osobným užívateľom v zmysle § 152 a nasl. OZ v znení účinnom do 31.12.1991 v spojení s ust. § 871 OZ, v zmysle ktorého sa osobné užívanie pretransformovalo na nájom, a to osobám, ktorým bol byt pridelený úpadcom na základe rozhodnutia o pridelení bytu, prípadne oprávneným na základne prechodu nájmu bytu, pričom osobné užívanie ani nájom týmto osobám medzitým nezanikol a nie osobám, ktoré nemali s úpadcom nič spoločné a nájomná zmluva k majetku úpadcu bola uzatvorená treťou osobou (. spol. s r.o. v r. 1997, resp. v r. 2008 s odporcom). ZoVB pamätá regulovanou cenou len pri tzv. prvom prevode bytu, kedy musí byť zachovaná tak kontinuita na strane oprávneného ako aj povinného ku konkrétnemu bytu a len vtedy zákonný zákaz § 16 ods. 1 ZoVB trvá. Odporca tiež vzniesol námietku premlčania práva navrhovateľov na podanie žiadosti o prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu. Odporca ďalej uviedol, že na základe ustanovenia § 3 ods. 1 OZ nemožno súdnym rozhodnutím konštituovať dovtedy nejestvujúce právo pre faktického, ale neoprávneného užívateľa bytu (obytného domu), a tým zároveň určovať určitú povinnosť vlastníkovi bytu (obytného domu), tomuto konštituovanému právu zodpovedajúcu. Odporca tiež uviedol, že mu ako správcovi nemôže iná osoba ukladať pokyny a nahrádzať jeho vôľu (ani iný nepríslušný súd) okrem veriteľského výboru a konkurzného súdu.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi obsiahnutými v spise sp.zn. 11C/403/2015, ako aj v pripojenom spise sp.zn. 19C/65/2011, pričom zistil nasledovný skutkový stav:

Z Dohody uzavretej podľa par. XXX Občianskeho zákonníka zo dňa XX.XX.XXXX súd zistil, že túto uzavreli V. M. ako nájomca jedno-izbového bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí na ul. A. X v C., a navrhovateľ v 1. rade. V uvedenej dohode sa dohodli, že byt vymedzený v Čl. I budú užívať spolu, čím im vznikne spoločný nájom. V Čl. III účastníci dohody prehlasujú, že sú si vedomí toho, že k platnosti tejto dohody sa vyžaduje súhlas prenajímateľa, ktorým je C. spol. s r.o., Coburgova 84, Trnava.

Zo Zmluvy o nájme bytu zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že táto bola uzavretá medzi C. spol. s r.o., E. 84, IČO: 34 137 107 ako prenajímateľom a navrhovateľom v 1. rade ako nájomcom, keď predmetom prenájmu bol byt č. XX na A. ul. X M. a to na dobu neurčitú.

Z Obchodného vestníka, konkurzy a reštrukturalizácie, vyplýva, že predmetný byt bol zahrnutý do konkurznej podstaty úpadcu C. automobilové závody, štátny podnik v konkurze. Na majetok C. automobilových závodov, štátny podnik v likvidácii, bol uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 25K/2/2007-70 zo dňa 12.09.2007 vyhlásený konkurz a za správcu úpadcu bol ustanovený V. W. Y.. Uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 25K/2/2007-823 zo dňa 12.12.2007 bolo rozhodnuté o výmene správcu a za nového správcu úpadcu bol ustanovený odporca.

Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre k.ú. C. vyplýva, že vlastníkom bytu č. XX na X. poschodí bytového domu súp. číslo XXXX na A. ul. X v C., postaveného na parcele č. XXXX/XXXXXX sú C. automobilové závody, štátny podnik v likvidácii, C. v podiele 1/1, pričom titulom nadobudnutia je Dohoda o spätnom prevode nehnuteľností právoplatná dňa XX.XX.XXXX.

Z obsahu spisu tunajšieho súdu sp.zn. 19C/65/2011 vyplýva, že predmetom uvedeného konania bola žaloba na vypratanie predmetného bytu, ktorého vypratania sa domáhal odporca ako navrhovateľ v uvedenom konaní. Rozsudkom Okresného súdu Trnava č.k. 19C/65/2011-108 zo dňa 29.02.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 11Co/166/2011-133 zo dňa 20.03.2013 bol návrh na vypratanie bytu zamietnutý, pričom z odôvodnenia rozhodnutí, právoplatných dňa 02.05.2013, vyplýva, že návrh bol zamietnutý z dôvodu, že medzi účastníkmi konania došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú konkludentne najneskôr dňom 21.11.2008. Z odôvodnenia prvostupňového rozhodnutia vyplýva, že „zo všetkých listinných dôkazov vyplýva, že navrhovateľ vystupoval ako prenajímateľ predmetných nehnuteľností, správal sa tak, keď inkasoval nájomné a všetky úhrady spojené s užívaním bytu, v danom prípade to bolo od 21.11.2008, kedy odporcovia zaplatili navrhovateľovi prvýkrát nájomné a služby spojené s užívaním bytu na mesiac december 2008 a odvtedy nepretržite si túto povinnosť plnia voči navrhovateľovi. Z uvedeného je zrejmé, že medzi navrhovateľom a odporcami došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy ústne a na podklade takto uzavretej zmluvy majú odporcovia právo byt užívať.“

Navrhovatelia v 1. a 2. rade zaslali odporcovi list zo dňa 29.05.2013, ktorým ho vyzvali na uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva bytu na základe § 29 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., na ktorú výzvu odporca nereagoval.

Podľa § 161 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“), právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahrádzujú toto vyhlásenie.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 132 ods. 1 a 2 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

Podľa § 663 OZ, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 700 ods. 1 OZ, byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.

Podľa § 700 ods. 2 OZ, spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.

Podľa § 703 ods. 1 OZ, ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

Podľa § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len „ZoKaR“), oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu.

Podľa § 92 ods. 5 ZoKaR, na speňažovanie bytov a speňažovanie nebytových priestorov sa použijú ustanovenia osobitného predpisu.20)

Poznámka 20) odkazuje na zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVB“), vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda a) na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, b) na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, c) dedením, d) rozhodnutím štátneho orgánu.8)

Podľa § 16 ods. 1 ZoVB, byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.17b)

Podľa § 17 ods. 1 ZoVB, cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príslušeného pozemku (ďalej len „cena“) sa dojednáva dohodou 21) predávajúceho a kupujúceho.

Podľa § 17 ods. 3 písm. a) ZoVB, dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, 18a a 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva štátu vrátane štátnych podnikov v likvidácii a Slovenského pozemkového fondu.

Podľa § 29 ods. 2 ZoVB, štátne podniky, štátne podniky v likvidácii, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie, právnické osoby, ktoré podľa osobitného zákona spravujú majetok štátu30a) a bytové družstvá sú povinné s nájomcom bytu, garáže alebo s nájomcom ateliéru uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti.

Podľa § 120 ods. 1 veta prvá OSP, účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

Predmetom tohto súdneho konania je nahradenie prejavu vôle za odporcu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva k predmetnému bytu na navrhovateľov za zvýhodnených podmienok podľa zákona č. 182/1993 Z.z., a síce za kúpnu cenu vo výške 287,18 eura určenú v súlade s § 17 ods. 3 písm. a) v spojení s § 18 zákona č. 182/1993 Z.z..

V konaní odporca vzniesol námietku premlčania nároku navrhovateľov podať žiadosť o prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu, ktorú odôvodnil tým, že navrhovatelia mohli od roku 1997 do roku 2008 kedykoľvek požiadať subjekt, ktorý vystupoval ako vlastník a prenajímateľ, o prevod bytu, pričom tým sa premlčalo aj samotné právo na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu. Z uvedeného dôvodu sa súd pred skúmaním samotnej existencie subjektívneho práva navrhovateľov najskôr zaoberal dôvodnosťou vznesenej námietky a otázkou možného premlčania nároku, pričom dospel k záveru, že námietka premlčania nebola vznesená dôvodne.

Pokiaľ ide o právo navrhovateľov podať žiadosť o prevod vlastníckeho práva k bytu, súd má za to, že právo nájomcu žiadať o prevod vlastníctva bytu je na základe zákona č. 182/1993 Z.z. obsahom nájomného vzťahu, ktorý existuje medzi nájomcom a prenajímateľom, pričom tento vzťah trvá po celú dobu nájmu. Keďže nájomný vzťah medzi odporcom a navrhovateľmi existoval v čase podania žiadosti o prevod vlastníckeho práva k bytu a tento vzťah stále trvá, navrhovatelia žiadosť nevzali späť, keď zároveň navrhovatelia ako nájomcovia majú po celú dobu trvania nájomného vzťahu právo žiadať o odpredaj bytu do svojho vlastníctva, znamená to, že ani nemôže dôjsť k premlčaniu práva podať žiadosť o prevod vlastníckeho práva k bytu. Súd poukazuje na ustanovenie § 32e ods. 3 ZoVB účinné od 01.01.2016, z ktorého je zrejmé, že požiadať o prevod vlastníctva bytu je možné do 31.12.2016, a teda toto právo nebolo doposiaľ časovo obmedzené. Pokiaľ ide o právo navrhovateľov ako nájomcov v zmysle § 29 ods. 2 ZoVB, podať po uplynutí dvoch rokov od podania žiadosti o prevod vlastníctva predmetného bytu návrh na súd a žiadať uloženie splnenia tejto povinnosti, súd poukazuje na § 29b ods. 3 ZoVB. V súlade s uvedeným ustanovením, nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu, nezaká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva nedošlo v zákonom stanovenej dvojročnej lehote, za predpokladu, že nájomca svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne nevzal späť. Zmyslom tejto úpravy bolo zvýšenie právnej istoty a zvýšenie ochrany nájomcu bytu, ktorý požiadal o prevod bytu do jeho vlastníctva. Odo dňa podania žiadosti začína plynúť povinnému subjektu dvojročná lehota na splnenie povinnosti uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Pokiaľ právna skutočnosť nastane opakovane, má to za následok vznik nového právneho vzťahu s novým obsahom. Preto žiadosť nájomcov 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. Navrhovatelia požiadali o prevod vlastníctva bytu listom zo dňa 29.05.2013, odoslaným dňa 04.06.2013, pričom jeho prevzatie odporca nerozporoval, túto žiadosť nevzali späť, čo nebolo v konaní sporné, a predmetná žaloba o nahradenie prejavu vôle bola doručená súdu dňa 26.08.2015, teda po uplynutí zákonom stanovenej dvojročnej doby, a preto u odporcu trvá povinnosť na základe tejto žiadosti odpredať byt do vlastníctva nájomcom, avšak len za podmienok stanovených zákonom č. 182/1993 Z.z. účinným v čase podania žiadosti.

Nakoľko námietka premlčania zo strany odporcu nebola vznesená dôvodne, súd prikročil ku skúmaniu subjektívneho nároku navrhovateľov.

Predmetný byt bol zahrnutý do konkurznej podstaty úpadcu C. automobilové závody, štátny podnik v konkurze, ktorá skutočnosť medzi účastníkmi ani sporná nebola. V konaní ako odporca vystupuje správca úpadcu C. automobilové závody, štátny podnik v likvidácii, ktorý bol do funkcie ustanovený uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 25K/2/2007-823 zo dňa 12.12.2007. Uvedený odporca je tak v konaní pasívne vecne legitimovaným s poukazom na ustanovenie § 16 ods. 1 ZoVB a § 44 ods. 1 ZoKaR, z ktorých vyplýva, že správca úpadcu, na ktorého prešli v zmysle ZoKaR aj vlastnícke práva k podstate úpadcu (ktorej súčasťou je aj predmetný byt), má povinnosť previesť predmetný byt na nájomcov, ak títo boli v rozhodnom období nájomcami za splnenia podmienok ustanovených v ZoVB.

S poukazom na právoplatne skončené konanie prebiehajúce pred tunajším súdom pod sp.zn. 19C/65/2011 súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu SR IV. ÚS 322/2004 z 20.10.2004 v zmysle ktorého „výrok každého rozhodnutia všeobecného súdu konajúceho v civilnom procese vrátane núteného výkonu súdnych a iných rozhodnutí vyjadruje záväzný a zásadne nezmeniteľný názor súdu na predmet jeho rozhodovania. Výrok súdneho rozhodnutia však nemožno vnímať oddelene od odôvodnenia súdneho rozhodnutia, a to najmä v prípadoch, v ktorých je s určitosťou preukázané, z akých skutkových a právnych dôvodov bol výrok rozhodnutia prijatý, pričom tieto skutkové a právne dôvody sú jedinými dôvodmi na vynesenie výroku.“ Predmetom uvedeného konania bol návrh na vypratanie predmetného bytu, v ktorom konaní súd skúmal existenciu nájomného vzťahu navrhovateľov, pričom konštatoval, že medzi účastníkmi konania došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú konkludentne najneskôr dňom 21.11.2008 a na podklade takto uzavretej zmluvy majú odporcovia (tu navrhovatelia) právo byť užívať.“ V uvedenom konaní sp.zn. 19C/65/2011, ani v konaní sp.zn. 11C/403/2015 však nebolo preukázané, že by navrhovatelia boli nájomcami bytu v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, t.j. ku dňu 01.09.1993.

Hoci teda vychádzajúc z právoplatne skončeného konania sp.zn. 19C/65/2011 je možno uzavrieť, že nájomná zmluva medzi účastníkmi vznikla konkludentne, a to najneskôr dňa 21.11.2008, uvedené bez

ďalšieho nepostačuje pre vznik nároku navrhovateľov na odkúpenie bytu za regulovanú cenu v zmysle § 17 ods. 3 písm. a) v spojení s § 18 a nasl. ZoVB.

Ustanovenie § 17 ods. 3 písm. a) ZoVB totiž garantuje právo na odkúpenie bytu a pozemkov za zvýhodnenú kúpnu cenu iba „doterajšiemu nájomcovi“. Súd má za to, že pojem „doterajší nájomca“ je potrebné vykladať s poukazom na časovú súvislosť účinnosti zákona 182/1993 Z.z.. Ak teda zákon č. 182/1993 Z.z. nadobudol účinnosť ku dňu 01.09.1993, treba pod pojmom „doterajší nájomca“ v súlade s tým rozumieť nájomcu, ktorý bol nájomcom práve ku dňu 01.09.1993, a nie kedykoľvek po tomto dátume. Uvedený význam vyplýva pritom nielen z gramatického výkladu, ale aj z historického a teleologického výkladu uvedeného ustanovenia, ktorý je podporený sociálno-ekonomickým pozadím tejto právnej úpravy, keď účelom zákonodarcu pri prijímaní zákona o vlastníctve bytov bola regulácia ceny bytov v tých prípadoch, kde byty postavil štát z celospoločenských zdrojov a tieto sú naďalej vo vlastníctve vlastníkov, ktoré zákon taxatívne vymenováva v §17 ods. 3 ZoVB, pričom ide o prvoprevod bytu, čo znamená prevod bytu z doterajšieho vlastníka na dlhodobého nájomcu - nájomcu, ktorí takýto byt obýval ešte počas bývalého režimu.

Úmysel zákonodarcu vykladať termín „doterajší nájomca“ ako nájomca ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z.z., je zrejmý aj z materiálu „Štátna bytová politika do roku 2020“, schváleného uznesením vlády č. 13/2015, prijatého na 140. schôdzi vlády SR, zverejneného na stránke www.rokovania.sk. V uvedenom materiáli, v jeho bode 3.2 Vlastnícke bývanie, sa uvádza, že „základnou legislatívnou úpravou pre úpravu vzťahov, rozhodovania a správy v bytových domoch je zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Uvedený zákon bol od svojho prijatia viackrát novelizovaný, no napriek tomu si dospel zachovať ustanovenia zamerané na transformáciu vlastníctva obecných, štátnych a družstevných bytov prijaté začiatkom deväťdesiatych rokov minulého storočia, ktoré umožňujú nájomcovi požiadať o prevod vlastníckeho práva z obce, resp. bytového družstva do svojho vlastníctva za zákonom určenú cenu, ktorá je niekoľkonásobne nižšia ako trhová cena porovnateľného bytu. V súčasnosti však ustanovenia o povinnom prevode vlastníctva takýchto bytov za zákonom ustanovených podmienok nemajú vecné opodstatnenie a spôsobujú v praxi problémy pri zvyšovaní dostupnosti nájomného bývania. Legislatívna úprava by preto mala ustanoviť podmienky a termín ukončenia prevodu vlastníctva týchto bytov zo štátneho, obecného a družstevného vlastníctva do vlastníctva ich užívateľov za zvýhodnených podmienok. Zároveň je potrebné pristúpiť k dôkladnej analýze účinnosti a vykonateľnosti tých ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoré sa týkajú výkonu vlastníckeho práva a ktoré boli prijímané v iných spoločensko-ekonomických podmienkach a so zohľadnením vývoja v ostatných dvadsiatich rokoch by si vyžadovali podstatnú zmenu.“ Práve uvedený materiál bol impulzom pre prijatie prechodného ustanovenia § 32e ods. 3 ZoVB, účinného od 01.01.2016, ktorým sa ukončuje privatizácia bytového fondu, nakoľko podľa zákonodarcu ustanovenia o povinnom prevode vlastníctva takýchto bytov za zákonom ustanovených podmienok nemajú vecné opodstatnenie, a to s poukazom na vývoj trhu s bytmi.

Súd má za to, že pre vznik nároku na prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu za regulovanú, tzv. zostatkovú, cenu, je potrebné zachovať kontinuitu nájomného vzťahu medzi vlastníkom domu na strane prenajímateľa a prvým nájomcom. Navrhovateľ v 1. rade začal byt užívať z titulu nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 24.11.1997 so spoločnosťou C. spol. s r.o., avšak v konaní navrhovateľa žiadnym spôsobom nepreukázali, že boli osobnými užívateľmi, resp. nájomcami predmetného bytu v rozhodnom období. Rozhodným obdobím je pritom obdobie rokov 1973-1992, t.j. od prvého pridelenia bytu do osobného užívania do privatizácie majetku úpadcu, v ktorom období boli byty pridelené osobám, ktoré pracovali v štátnych podnikoch na základe určitého postavenia. Oprávneným nájomcom je potom nájomca, ktorého nájomný vzťah vznikol zo zákona transformáciou osobného užívania bytu. Ak by aj existoval nájomný vzťah p. Milana Vahuliča k bytu v rozhodnom období, a tento bol prvonájomcom, dohoda uzavretá medzi p. M. a navrhovateľom v 1. rade nezaložila vznik spoločného nájmu bytu v zmysle § 700 ods. 1 OZ, nakoľko k jej platnosti chýbal súhlas prenajímateľa v zmysle § 700 ods. 2 OZ, pričom tu nebol žiadny vzťah p. M. k navrhovateľovi v 1. rade, či už príbuzenský alebo obdobný.

Z vykonaného dokazovania, s poukazom na ustanovenia ZoVB, s prihliadnutím na ich výklad gramatický v spojení s výkladom teleologickým a historickým, dospel súd k záveru, že navrhovateľa nemajú právny nárok na prevod vlastníckeho práva k bytu za regulovanú cenu, pretože ZoVB reflektuje regulovanú cenu len pri prvom prevode bytu, kedy musí byť zachovaná kontinuita na strane oprávneného ako aj

na strane povinného, pričom navrhovateľa nepreukázali existenciu žiadnej skutočnosti, od ktorej by si mohli odvodiť svoje užívacie právo, resp. oprávnený nájom bytu, ktorá by zakladala prechod nájmu alebo kontinuitu osobného užívania, resp. nájmu od pridelenia bytu cez osobné užívanie navrhovateľmi, nájomný vzťah až po súčasnosť. Súd nepovažuje vyššie uvedený výklad zákona za diskriminačný, nakoľko má za to, že je potrebné vidieť rozdiel medzi prvonájomcami, ktorí sa v období pred vznikom voľného trhu s bytmi stali užívateľmi bytu na základe pridelenia bytu z postavenia zamestnanca štátneho podniku a tými, ktorí sa stali nájomcami až v období fungujúceho trhu s bytmi.

Pokiaľ ide o rozhodnutia NS SR a ÚS SR, na ktoré odkazovali navrhovateľa, súd poukazuje na to, že v oboch prípadoch s prihliadnutím na skutkové okolnosti (žiadosti o odkúpenie bytu podané v r. 1993 a 1994) išlo o prvonájomcov, a preto nie je možné ich aplikovať na prejednávaný prípad.

Z vyššie uvedených dôvodov, teda že nebola preukázaná existencia nájmu, resp. trvalého užívania bytu navrhovateľmi v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čo je podmienkou pre vznik nároku na odkúpenie predmetného bytu za tzv. zostatkovú cenu, súd návrh ako nedôvodný vo výroku I. zamietol.

Podporne súd poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 23Co/154/2015-280 zo dňa zo dňa 25.01.2016 a rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 26Co/71/2015-380 zo dňa 02.02.2016, ktoré dospeli k zhodnému záveru, že „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov reflektuje regulovanú cenu len pri prvom prevode bytu, kedy musí byť zachovaná kontinuita na strane oprávneného ako aj na strane povinného. Obmedzenie tzv. prvého prevodu podľa § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uvedenou voľnou dispozíciou (prevodom akémukoľvek subjektu) nezvratne zaniká, pretože ďalej neexistuje nájomný vzťah, ktorý by zákaz aktivoval a nie je zachovaná požadovaná kontinuita v subjekte.“

Podľa § 142 ods. 2 OSP, ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, sú náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

Podľa § 151 ods. 1 OSP, o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 2 OSP, ak účastník v lehote podľa odseku 1 trovy nevyčísli, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia s výnimkou trov právneho zastúpenia; ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 142 ods. 1 OSP v spojení s § 151 ods. 1 a 2 OSP súd tak, že v konaní úspešnému odporcovi právo na náhradu trov konania vo výroku II. nepriznal, nakoľko si toto právo v konaní síce uplatnil, avšak v lehote troch dní odo dňa vyhlásenia rozsudku nevyčísli, pričom zo spisu mu iné trovy okrem trov právneho zastúpenia nevyplývajú. Súd v zmysle § 151 ods. 2 OSP nie je v tomto prípade viazaný výrokom o náhrade trov konania tak, ako ho vyhlásil na pojednávaní dňa 05.05.2016.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Odvolanie musí obsahovať nasledovné náležitosti :

Z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.