

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 9C/318/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8712200191
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Nina Kollárová
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2022:8712200191.22

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad, v konaní pred sudcom Mgr. Nina Kollárová, v právnej veci žalobcov: 1/ Y. J., X.. XX.XX.XXXX, L. V. B. X, XXX XX Y. V., štátny občan SR, 2/ A.. H. J., X.. XX.XX.XXXX, L. V. B. X, XXX XX Y. V., štátny občan SR, obaja právne zastúpení: JUDr. Iveta Rajtáková, advokátka, Štúrova 20, 042 83 Košice proti žalovanému: P., C..R., V. XX, XXX XX J., A.: XXXXXXXX, právne zastúpený: Advokátska kancelária Beňová, s.r.o., Blumentálska 8, 811 07 Bratislava, IČO: 47 232 366, v konaní o určenie neplatnosti časti zmluvy o prevode vlastníctva bytu s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovanému **p r i z n á v a** voči žalobcom právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou podanou na Okresnom súde Poprad domáhali voči pôvodne žalovanému Y. B.M. B., C..R., V. XX, J., A.: XXXXXXXX určenia neplatnosti časti zmluvy o prevode vlastníctva bytu s príslušenstvom tak, aby súd určil, že zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi žalobcami ako kupujúcimi a žalovanou ako predávajúcou, ktorej predmetom bol byt č. X, nachádzajúci sa na X. poschodí, vo vchode č. X, obytného domu V., číslo súpisné X, postaveného na parcele registra „C“ č. XXX/XX, v k. ú. R.Ý. R., obec Y. V., okres J. a spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach a spoločných častiach obytného domu vo výške XXXX/XXXXXX ako aj spoluvlastnícky podiel XXXX/XXXXXX na pozemku parcela registra "C" č. XXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 441 m², ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností, katastrálne územie R. R., obec Y. V., okres J. na LV č. XXX, je v časti kúpnej ceny, ktorá prevyšuje cenu určenú podľa ustanovenia § 18 a § 18a Zákona o vlastníctve bytov, neplatná.

2. Žalobu odôvodnili nasledujúcimi skutočnosťami.

Medzi žalobcami a žalovaným bola dňa 14.10.2010 uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorou žalovaná previedla do vlastníctva žalobcov byt č. X, nachádzajúci sa na X. poschodí, vo vchode č. X, obytného domu V., číslo súpisné X, postaveného na parcele registra "C" č. XXX/XX, v k. ú. R. R., obec Y. V., okres J. a spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach a spoločných častiach obytného domu vo výške XXXX/XXXXXX ako aj spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra "C" č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 441 m², pričom výška spoluvlastníckeho podielu je XXXX/XXXXXX. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom zmluvy, sú zapísané v katastri nehnuteľností, katastrálne územie R. R., obec Y. V., okres J. na LV č. XXX. Kúpna cena za nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu, bola 71.342,59 eur. Táto kúpna cena mala byť uhradená v troch častiach a to prvá časť kúpnej ceny vo výške 36.342,59 eur v deň podpísania kúpnej zmluvy, druhá časť kúpnej ceny vo výške 25.000,- eur do 31.12.2011 a ďalšia časť kúpnej ceny vo výške 10.000,- eur mala byť

uhradená do 31.05.2012. Dohodnutá kúpna cena nezodpovedá ustanoveniam Zákona o vlastníctve bytov. Ako je možné zistiť z výpisu obchodného registra týkajúceho sa žalovaného, tento je obchodnou spoločnosťou, ktorej jediným akcionárom je Slovenská republika - Ministerstvo obrany SR. Žalobcovia poukázali na ustanovenia zákona o vlastníctve bytov - § 1, § 17 ods. 1, 3, 4, § 18 ods. 1 písm. a), písm. b), § 18 ods. 2, 3, 5, 6, § 18a ods. 1. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že aj v prípade, že sa byt v bytovom dome prevádza do vlastníctva nájomcu z obchodnej spoločnosti s účasťou štátu, tak ako je to v prípade žalovaného, zákon o vlastníctve bytov stanovuje, že dohodnutá cena bytu a pozemkov nesmie prevýšiť cenu určenú postupom podľa tohto zákona. Žalovaný však pri výpočte ceny prevádzaného bytu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytu vychádzal z tzv. trhovej ceny a nie z ceny určenej týmto výpočtom. Na tejto skutočnosti nemení nič ani tá okolnosť, že nebolo povinnosťou žalovaného previesť žalobcom predmetný byt do vlastníctva. Ale v prípade, že k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva bytu v obytnom dome došlo, kúpna cena ako obligatórna náležitosť tejto zmluvy sa ustanoveniami § 17 ods. 3, 18, 18a, 18b riadi. Na túto skutočnosť upozornili žalovaného tak iní nadobúdatelia bytov v tom istom bytovom dome ako aj samotní žalobcovia prostredníctvom listu právnej zástupkyne zo dňa 11.11.2011, doplneného listom zo dňa 23.11.2011. Zatiaľ čo sa žalovaný k žiadostiam iných nadobúdateľov o úpravu kúpnej ceny k bytu v predmetnom obytnom dome vyjadril zamietavo, argumentujúc tým, že rozhodnutie o predaji bytov za "trhové ceny" vychádzalo z rozhodnutia jeho štatutárneho orgánu, na žiadosť o vyjadrenie, v ktorej žalobcovia žiadali žalovaného o vyčíslenie hodnoty bytu vrátane hodnoty spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku v súlade s ustanoveniami Zákona o vlastníctve bytov a o uzatvorenie dodatku, ktorý by rešpektoval zákonné obmedzenia výšky kúpnej ceny, žalovaný doposiaľ nereagoval. Ďalej žalobcovia poukázali na § 39 a 41 Občianskeho zákonníka. Druhú časť kúpnej ceny vo výške 25.000,- eur a tretiu časť kúpnej ceny vo výške 10.000,- eur žalobcovia so zreteľom na rozpor kúpnej ceny s ustanoveniami Zákona o vlastníctve bytov neuhradili. Žalobcovia navrhli, aby súd vykonal dokazovanie pripojenými listinnými dôkazmi, nariadením znaleckého dokazovania z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, na zistenie ceny bytu, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príľahlom pozemku a rozsudkom určil, že predmetná zmluva o prevode vlastníctva bytu je v časti kúpnej ceny, ktorá prevyšuje cenu určenú podľa ustanovenia § 18 a § 18a Zákona o vlastníctve bytov, neplatná.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že dňa 28.03.2002 žalobkyňa písomne požiadala o odkúpenie predmetného bytu prenajímateľa - Vojenskú zotavovňu a hotel Tatranské Zruby, ktorá je právnym predchodcom spoločnosti Vojenské zdravotnícke zariadenia, a.s.. Nakoľko podľa nájomnej zmluvy v prospech Y. J. zo dňa 30.03.2001 sa jednalo o nájom služobného bytu a tento bol dohodnutý na dobu určitú a to na čas trvania služobného, resp. pracovného pomeru, nebolo žiadosti žalobkyne zo strany právneho predchodcu spoločnosti Vojenské zdravotnícke zariadenia, a.s. vyhovené. Nakoľko na základe vyššie uvedeného nemohlo byť žalobkyňi vyhovené, t. j. spoločnosť Vojenské zdravotnícke zariadenia, a.s. nemala povinnosť odpredať predmetný byt žalobkyňi v súlade s dikciou zákona č. 182/1993 Z. z., žalobkyňa požiadala spoločnosť Vojenské zdravotnícke zariadenia, a.s. svojím listom zo dňa 11.09.2009 o odkúpenie predmetného bytu do osobného vlastníctva za trhovú cenu. Na základe iniciatívy žalobkyne spoločnosť Vojenské zdravotnícke zariadenia, a.s. dala vypracovať znalecký posudok na stanovenie trhovej ceny predmetného bytu a túto žalobkyňi oznámila listom zo dňa 11.11.2009. Na základe vyššie uvedených skutočností a prejavenej záujmu žalobkyne pristúpila spoločnosť Vojenské zdravotnícke zariadenia, a.s. dňa 19.10.2010 k uzatvoreniu kúpnopredajnej zmluvy so žalobkyňou, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva predmetného bytu. Na základe uvedených okolností považuje žalovaný návrh žalobkyne za špekulatívny a neodôvodnený a preto ho žiadajú v celom rozsahu zamietnuť.

4. Žalovaný v uvedenom písomnom vyjadrení k žalobe zároveň namieta miestnu príslušnosť Okresného súdu Poprad. Okresný súd Poprad postúpil vec dňa 02.04.2012 z dôvodu miestnej príslušnosti Okresnému súdu Piešťany. Voči tomuto postúpeniu vzniesli žalobcovia dňa 25.04.2012 námietku. Okresný súd Piešťany vyslovil nesúhlas s postúpením veci z Okresného súdu Poprad a predložil vec na rozhodnutie Krajskému súdu v Trnave. Krajský súd v Trnave uznesením zo dňa 04.02.2013 rozhodol, že nesúhlas Okresného súdu Piešťany s postúpením veci z Okresného súdu Poprad nie je dôvodný. Okresný súd Piešťany vo veci pojednával dňa 16.09.2013 a uznesením zo dňa 10.12.2013 vyzval žalobcov, aby doplnili svoje podanie označené ako žaloba na určenie neplatnosti v časti zmluvy o prevode vlastníctva bytu z 05.01.2012. Proti tomuto uzneseniu podali žalobcovia odvolanie, následne

Okresný súd Piešťany doručil žalobu na vyjadrenie žalovanému (P. C..R., V. XX, J.) uznesením zo dňa 05.05.2015.

5. Žalovaný (už s obchodným menom P. C..R..) sa k žalobe vyjadril písomným podaním zo dňa 29.07.2015. Okrem skutočností už vyššie uvedených dodal, že pri určovaní kúpnej ceny predmetnej nehnuteľnosti postupovali v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ostatných všeobecne platných právnych predpisov Slovenskej republiky platných v období uzatvorenia zmluvy. Poukázal na § 16 ods. 1 zákona s tým, že podľa citovaného ustanovenia je pre určenie kúpnej ceny predmetného bytu rozhodujúcou okolnosťou existencia nájomného vzťahu. Na to, aby bola cena bytu určená postupom podľa § 18 zákona, tak ako sa v žalobe dožadujú žalobcovia, musel by nájomný vzťah, na základe ktorého dochádza k prevodu vlastníctva bytu z právnickej osoby uvedenej v § 17 ods. 3 na nájomcu spĺňať podmienky ustanovené zákonom. Vzhľadom na to, že žalovaný uzatvoril so žalobkyňou 1 nájomnú zmluvu, ktorá bola dojednaná len na určitý čas a to podľa čl. III Nájomnej zmluvy č. 28/5/2001 uzatvorenej medzi Vojenskou zotavovňou Tatranské Zruby (t. č. P., C..R..) ako prenajímateľom a Y. Č. (J.) zo dňa 30.03.2001 a to "táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na čas trvania služobného resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany s účinnosťou odo dňa podpísania tejto zmluvy". Žalovaný je toho názoru, že kúpna cena bola určená na základe dohody zmluvných strán v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z..

6. Žalobcovia písomným podaním zo dňa 13.01.2016 súčasne so žiadosťou o odročenie pojednávania podali návrh na prikázanie veci inému súdu (Okresnému súdu Poprad) z dôvodu vhodnosti, kde okrem iného poukázali, že na Okresnom súde v Poprade je vedené ďalšie konanie sp. zn. 15C/68/2015 žalobcu P. C..R., V. XX, J. proti žalovaným A. H. J. C. Y. J. o zaplatenie 35.000,- eur (zostávajúca časť kúpnej ceny bytu) s príslušenstvom. Žalovaný písomným podaním zo dňa 03.06.2016 vyjadril svoj súhlas s návrhom žalobcov na prikázanie veci z dôvodu vhodnosti na Okresný súd Poprad. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením 5Ndc/11/2016 zo dňa 26.10.2016 prikázal prejednanie veci až do jej právoplatného skončenia podľa ustanovenia § 39 ods. 2 CSP Okresnému súdu Poprad.

7. Súd vo veci rozhodol medzitýmym rozsudkom č. k. 9C/318/2016-181 zo dňa 19.04.2018 tak, že základ žalovaného nároku je opodstatnený. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný.

8. Krajský súd v Prešove uznesením č. k. 2Co/160/2018-259 zo dňa 27.11.2019 zrušil rozsudok a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

9. Krajský súd v Prešove vo svojom rozhodnutí ako súd druhej inštancie uviedol nasledovné.

10. Podľa obsahu spisu, dňa 30.03.2001 bola vo vzťahu medzi žalobkyňou v 1. rade ako nájomkyňou a právnym predchodcom žalovaného ako prenajímateľom uzatvorená nájomná zmluva, predmetom ktorej podľa článku I. bol prenájom služobného bytu prvej kategórie č. X/Nb, nachádzajúci sa v dome súp. č. Y.X na ulici Y. B. V. B., pozostávajúci zo 4 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, predsieni, špajze, 2 balkónov, pivnice a garáže. Krajský súd poukázal na články III., V. a IV. citovanej zmluvy.

11. Žalobkyňa v 1. rade listom zo dňa 11.09.2019 požiadala právneho predchodcu žalovaného o odkúpenie daného bytu za trhovú cenu, stanovenú znalcom v odbore nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku, do osobného vlastníctva. V tejto súvislosti jej právny predchodca žalovaného oznámil, že na základe uplatnenej žiadosti dal vyhotoviť znalcom v odbore stavebníctvo Ing. Ivanom Izakovičom znalecký posudok pre účely odkúpenia predmetného bytu a oznámil, že kúpna cena predstavuje sumu 71.342,59 eur. Žalobkyňa v 1. rade listom z 10.12.2009 vyjadrila, že na uzatvorenie kúpnej zmluvy trvá, akceptovala navrhovanú výšku kúpnej ceny a v tejto súvislosti požiadala o splátkový kalendár.

12. Medzi žalobcami v 1. a 2. rade a právnym predchodcom žalovaného bola následne dňa 14.10.2010 uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva daného bytu v zmysle § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov za dohodnutú kúpnu cenu 71.342,59 eur. Prvá časť kúpnej ceny vo výške 36.342,59 eur bola zaplatená kupujúcimi v deň podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, druhá časť kúpnej ceny vo výške 25.000,- mala byť zaplatená kupujúcimi najneskôr do 31.12.2011 a tretia časť kúpnej ceny vo výške 10.000,- eur mala byť zaplatená do 31.05.2012. Žalovaný v súvislosti s takto uzatvorenou zmluvou o prevode vlastníctva bytu s prísl., žalobou zo dňa 28.05.2015 uplatnil voči obom žalobcom v inom konaní nárok na zaplatenie istiny 35.000,- eur z dôvodu neuhradenia kúpnej

ceny pokiaľ ide o druhú splátku dohodnutú vo výške 25.000,- eur a tretiu splátku dohodnutú sumou 10.000,- eur.

13. Medzi stranami konania nebolo sporné, že v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, ako aj zmluvy o prevode vlastníctva bytu, žalobkyňa v 1. rade bola zamestnankyňou právneho predchodcu žalovaného, u ktorého pracovala ako recepcná zariadenia Y. B. V. B.. Krajský súd v Prešove citoval § 1 ods. 1, § 1 ods. 2 písm. c), § 1 ods. 4 veta prvá zákona č. 189/1992 Zb. v znení platnom k 30.3.2001; § 1 ods. 1, § 16 ods. 1, § 17 ods. 1, § 17 ods. 3 písm. c), § 18 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom k 14.10.2010.

14. Prijatím zákona č. 182/1993 Z. z. sa vytvoril právny rámec, na základe ktorého sa stala možná privatizácia bytového fondu. Tento zákon umožnil prevod vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom do vlastníctva fyzických a právnických osôb a vychádzal z ústavou zaručenej rovnosti vlastníctva a vlastníkov bez ohľadu na to, či ide o fyzické alebo právnické osoby, alebo o štát, pokiaľ bude účastníkom občianskoprávných vzťahov.

15. Súd prvej inštancie v zásade správne zdôraznil, že prijatie tejto právnej úpravy umožnilo nájomcom bytov, aby nadobudli do vlastníctva nimi dlhodobo užívané byty postavené za štátnej účasti, a to za cenu regulovanú týmto zákonom. Predmetom prevodu tak mali byť byty obývané nájomníkmi a slúžiace na uspokojovanie ich dlhodobých bytových potrieb.

16. Odvolací súd predovšetkým konštatuje, že pokiaľ ide o nájomnú zmluvu, ktorá bola uzatvorená medzi žalobkyňou v 1. rade a právnym predchodcom žalovaného dňa 30.03.2001, v tejto je predmet nájmu definovaný ako služobný byt (článok I. zmluvy) a doba nájmu je v článku III. vyjadrená nepochybným spôsobom, a to dobou určitou počas trvania služobného, či pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany, čo bol v tom čase aj prípad žalobkyne v 1.rade, ktorá u právneho predchodcu žalovaného ako zamestnávateľa, pracovala ako recepcná.

17. Doba nájmu bytu vo všeobecnosti môže byť dohodnutá určením konkrétneho dátumu, avšak zákon nevyklučuje, aby trvanie nájmu bolo určené aj iným spôsobom, a to na určitý - objektívne vopred ohraničiteľný a v nájomnej zmluve ohraničený - čas.

18. Tento záver platí aj pre prejednávajúcu vec a podľa odvolacieho súdu, nájomná zmluva vo vzťahu k danému bytu medzi žalobkyňou v 1. rade a právnym predchodcom žalovaného bola uzatvorená na konkrétnu dobu, a to na čas trvania pracovného pomeru žalobkyne v 1. rade v rezorte obrany, a preto vo vzťahu k žalobcom nie je naplnená hypotéza právnej normy predpokladaná v citovanom ustanovení § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

19. Vychádzajúc z účelu právnej úpravy vyjadrenej v uvedenom právnom predpise správne zdôraznenej aj prvoinštančným súdom v podobe možnosti privatizácie dlhodobo prenajatého bytového fondu následne platí, že prevod vlastníctva bytu za cenu regulovanú podľa podmienok § 17 ods. 3 v spojení s § 18, § 18a, § 18b zákona o vlastníctve bytov prichádza do úvahy len v prípade nájomcu, u ktorého bol nájom bytu dohodnutý na dobu neurčitú (§ 16 ods. 1 citovaného zákona). Ak so žalobkyňou v 1.rade ako vtedajšou zamestnankyňou právneho predchodcu žalovaného bol nájom predmetného bytu, o odkúpenie ktorého požiadala dňa 11.9.2009, dohodnutý na určitý čas, javí sa, že základ uplatneného nároku (neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu v časti kúpnej ceny), o ktorom rozhodoval prvoinštančný súd, dôvodný nie je. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o nároku žalobcov vec nesprávne právne posúdil, a preto bolo potrebné rozsudok zrušiť v zmysle predpokladov § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP a vrátiť vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie podľa § 391 ods. 1 CSP.

20. Po vrátení veci bude úlohou súdu prvej inštancie opätovne sa zaoberať podanou žalobou v kontexte vyjadrených záverov odvolacím súdom pokiaľ ide o určenie doby nájmu bytu, dôvodnosť aplikácie § 17 a nasl. zákona o vlastníctve bytov v prejednávanej veci a taktiež bude potrebné zaujať stanovisko k otázke, či v prípade prenajatého bytu išlo o byt služobný (§ 1 a nasl. zákona č. 189/1992 Zb. v znení platnom k 30.3.2011).

21. Uznesením č. k. 9C/318/2016-297 zo dňa 08.09.2020 súd na návrh žalobcov prerušil konanie vedené pod sp. zn. 9C/318/2016 do právoplatného skončenia konania vedeného na Ústavnom súde

Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti žalobcov proti uzneseniu Krajského súdu v Prešove č. k. 2Co/160/2018-259 zo dňa 27. novembra 2019.

22. Ústavný súd Slovenskej republiky oznámil dňa 05.11.2020 tunajšiemu súdu, že po predbežnom prerokovaní vo veci vedenej pod sp. zn. I. ÚS 387/2020 bolo rozhodnuté dňa 20.08.2020 uznesením o odmietnutí. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 23.09.2020. Súd preto pokračoval v konaní.

23. Súd vykonal dokazovanie prednesom právneho zástupcu žalobcov, zástupcu žalovaného a následne právneho zástupcu žalovaného, oboznámením s listinnými dôkazmi: Nájomná zmluva č. 28/5/2001 zo dňa 30.03.2001, Kúpna zmluva zo dňa 19.10.2010, čiastočný výpis z LV č. XXX, Žiadosť o skončenie pracovného pomeru zo dňa 24.01.2014, Dohoda o skončení pracovného pomeru zo dňa 27.01.2014, Žiadosť o poskytnutie informácie zo zbierky listín Okresného úradu Poprad, katastrálneho odboru zo dňa 11.07.2021; Oznámenie Okresného úradu Poprad, katastrálneho odboru zo dňa 09.08.2021 ; Kolaudačné rozhodnutie Vojenského stavebného úradu pri VUSS Košice zo dňa 27.11.1995, sp. zn. 5287/1995; Rozhodnutie Mesta Starý Smokovec č. 1254/98 zo dňa 02.06.1998; Žiadosť o poskytnutie informácie zo dňa 11.07.2021 adresovaná Mestskému úradu Vysoké Tatry; mailová správa Ministerstva obrany Slovenskej republiky zo dňa 22.07.2021; Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 27.12.2004 č. 1/685/2/189/2004 vydané Ministerstvom obrany Slovenskej republiky Vojenským stavebným úradom Košice ako aj ďalšími listinnými dôkazmi založenými v spise.

24. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 19.04.2018 uviedol, že v žalobe je presne vysvetlené, z akého dôvodu nemôže byť kúpna cena dohodnutá v zmluve o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi Vojenskými zdravotníckymi zariadeniami a.s. a žalobcami vyššia ako uvedená v ustanovení § 18, 18a, 18b zák. č. 182/1993 Z. z. v čase uzatvárania tejto zmluvy, teda dňa 19.10.2010. Pokiaľ sa žalovaný bráni tým, že žalobkyňa alebo žalobcovia boli nájomcami predmetného bytu na dobu určitú, v tejto súvislosti aj keď túto okolnosť nepovažuje za podstatnú, poukázal na to, že v nájomnej zmluve zo dňa 30.03.2001, v ktorej je uvedená doba nájmu, je táto uvedená neurčito, keďže je v nej uvedené na čas trvania služobného, resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany. Predovšetkým zo samotnej formulácie doby nájmu je zrejmé, že ide o paušálne vyjadrenie a nevzťahuje sa k žalobkyni, keďže z tejto formulácie nie je ani zrejmé, či žalobkyňa mala byť v služobnom alebo pracovnom pomere a ku komu vlastne. Vymedzenie rezort obrany je neurčité, pretože nie je zrejmé, či sa tým myslí Ministerstvo obrany, rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená ministerstvom obrany alebo tak ako to bolo v prípade vojenských zdravotníckych zariadení, obchodná spoločnosť zriadená podľa Obchodného zákonníka. Skutočnosť, či ide o nájomný vzťah k predmetnému bytu na dobu určitú, je významná len z hľadiska toho, že vlastník bytu nemôže previesť byt do vlastníctva inej osoby ako nájomcu s výnimkou prípadu, že ide o nájom na dobu určitú. Je však nesporné, že Vojenské zdravotnícke zariadenia previedli byt do vlastníctva žalobcov a vzhľadom na uvedené sa na túto zmluvu a na kúpnu cenu predmetu zmluvy vzťahuje ust. § 17 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa ods. 1, pričom v odseku 1 sa poukazuje na zmluvu o prevode bytu do vlastníctva kupujúceho a jej cenu, nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, 18a, 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu. Niet pochybností o tom, že žalobcovia boli v čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva nájomcami predmetného bytu. Podľa výpisu z obchodného registra spoločnosti Vojenské zdravotnícke zariadenia a.s., na túto obchodnú spoločnosť sa vzťahovalo ust. § 17 ods.3 písm. c) zák. o vlastníctve bytov, teda išlo o obchodnú spoločnosť s účasťou štátu. Vychádzajúc z týchto skutočností a citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov je nesporné, že pokiaľ Vojenské zdravotnícke zariadenia a.s. previedli byt do vlastníctva žalobcov ako nájomcov predmetného bytu, nemohli dojednať cenu vyššiu ako uvedenú v ust. § 18, 18a, 18b zákona o vlastníctve bytov. Výslovne zdôraznil, že ust. § 17 ods. 3 zák. o vlastníctve bytov jednoznačne zakazuje dohodnúť cenu vyššiu ako uvedenú v predmetných zákonných ustanoveniach. Účastníci zmluvy teda nemajú zmluvnú voľnosť v plnom rozsahu, ale táto bola v predmetnej veci obmedzená práve cenou stanovenou podľa § 18, 18a, 18b zákona o vlastníctve bytov. Keďže túto otázku považoval právny zástupca za zásadnú a spornú medzi stranami konania a od vyriešenia tejto otázky sa odvíja aj prípadná potreba ďalšieho dokazovania, napr. znaleckého dokazovania na určenie hodnoty ceny bytu a pozemku, ktorý je predmetom konania, navrhol, aby súd vo veci vyniesol medzitýmny rozsudok, čo by prispelo k zrýchleniu konania, keďže od právoplatného vyriešenia tejto otázky by sa veľmi pravdepodobne odvíjal ďalší postoj jednej alebo druhej strany v tomto konaní.

25. Splnomocnený zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 19.04.2018 uviedol, že R. P. C..R., toho času Y. B. V. B., uzatvorila nájomnú zmluvu s p. Č., teraz p. J. (žalobkyňou 1/) ako nájomcom, kde je jasne uvedené v čl. 3 doba nájmu, ktorý uvádza, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na čas trvania služobného, resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany s účinnosťou odo dňa podpísania zmluvy. Žalobca vo svojom vyjadrení na tomto pojednávaní rozporoval túto dobu nájmu a tvrdil, že nie je dostatočne určená alebo určiteľná, avšak v zmluve je jasne uvedené, že zmluva je uzatvorená na dobu určitú a časové ohraničenie v tomto prípade je trvanie služobného resp. pracovného pomeru. Služobný resp. pracovný pomer nájomcu je z toho dôvodu takto uvedený, aby sa predišlo v budúcnosti komplikáciám, resp. nejakým rozporom, či daná osoba je v služobnom alebo pracovnom pomere, pretože Y. B. V. B. zamestnávala osoby aj v služobnom aj pracovnom pomere. Toto je podstatné z dôvodu uvedenom v § 16 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kedy byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomu nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. V tomto prípade je jasné, že doba nájmu bola dojednaná na čas určitý. Žalovaný, predtým Y.Á. B. V. B., ktorej právnym nástupcom je spoločnosť P., C..R., uzatvorila nájomnú zmluvu na dobu určitú a následne nájomca žalobkyňa 1/ (vtedy p. Č.) požiadala prenajímateľa v roku 2002 o odkúpenie tohto bytu, avšak keďže so žalobkyňou 1/ bola zmluva uzatvorená na určitý čas, prenajímateľ takúto žiadosť zamietol. Následne listom zo dňa 11.09.2009 požiadala žalobkyňa 1/ o odkúpenie bytu do osobného vlastníctva za trhovú cenu určenú znalcom, čo aj vo svojom liste uvádza. Vojenské zdravotnícke zariadenia, v súčasnosti P. C..R.. za týchto podmienok súhlasila a dala vypracovať znalecký posudok. Stanovenie trhovej ceny na základe tohto znaleckého posudku žalobkyňa 1/ odsúhlasila a to listom zo dňa 10.12.2009. Zároveň požiadala žalovaného o splátkový kalendár, na čo jej bolo vyhovené, avšak splátkový kalendár nedodržala a uhradila len prvú splátku kúpnej ceny. Zmluva o prevode vlastníctva bytu bola uzatvorená medzi manželmi žalobkyňou 1/ a žalobcom 2/, čiže prevod bol do BSM a nájomná zmluva bola uzatvorená len so žalobkyňou 1/. Tu vznikajú pochybnosti, či možno považovať za tú istú zmluvnú stranu ako v prípade nájomnej zmluvy, ktorá bola na dobu určitú a sú toho názoru, že žalovaný, keďže bola zmluva uzatvorená na dobu určitú žalobkyňa 1/ výslovne požiadala o odkúpenie bytu za trhovú cenu, nemal postupovať podľa § 17 ods. 3 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a cena stanovená v kúpnej zmluve, resp. v zmluve o prevode vlastníctva bytu bola stanovená dohodou strán a mimo týchto ustanovení. Keďže spoločnosť P. C..R. nemala povinnosť previesť tento byt na žalobkyňu 1/, došlo k dohode iniciovanej žalobkyňou 1/ a zmluva sa uzatvorila s kúpnu cenou stanovenou znaleckým posudkom. V rámci zmluvy o prevode vlastníctva bytu poukázal aj na článok 11 ods.

26. Na otázku, či a kedy prípadne bol ukončený pracovný alebo služobný pomer so žalobkyňou 1/, zástupca žalovaného uviedol, že si nie je presne istý, ale myslí si, že v roku 2013.

27. Vo vyjadrení zo dňa 16.08.2021 (po rozhodnutí súdu druhej inštancie) žalovaný zotrval na stanovisku, že byt ktorého sa týka predmetné konanie, bol služobným bytom, čo vyplýva aj z už predloženého kolaudačného rozhodnutia vydaného Vojenským stavebným úradom pri VUSS Košice, Ministerstvo obrany č. j. 5287/1995 zo dňa 27.11.1995, v ktorom sa vyslovene uvádza, že stavba, v ktorej sa nachádza predmetný byt, je skolaudovaná na účely: „obytný dom pre zamestnancov V.Z. Tatranské Zruby“. Súdu žalovaný preukazuje, že vyššie uvedené kolaudačné rozhodnutie sa vzťahuje k bytovému domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, čo na základe ich dopytu zo dňa 11.07.2021 potvrdil Okresný úrad v Poprade, katastrálny odbor nasledovne: (1) Okresnému úradu v Poprade, katastrálnemu odboru prostredníctvom právnej zástupkyne adresovali žiadosť o poskytnutie informácie zo zbierky listín, konkrétne o poskytnutie kolaudačného rozhodnutia k obytnému domu V. so súpisným číslom XXXXX postaveného na parcele číslo XXX/XX v katastrálnom území R. R., obec Y. V., okres J., vedenom Okresným úradom v Poprade, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXX, (2) Okresný úrad v Poprade, katastrálny odbor žalovanému listom zo dňa 09.08.2021 oznámil, že im v prílohe zasiela kolaudačné rozhodnutie, (3) prílohou uvedeného listu Okresného úradu v Poprade, katastrálneho odboru, bolo kolaudačné rozhodnutie, ktoré už súdu predložili, (4) ako ďalšiu prílohu im Okresný úrad v Poprade, katastrálny odbor priložil aj rozhodnutie Mesta Starý Smokovec zo dňa 02.06.1998 č. 1254-2/98, ktorým určil pre stavbu postavenú v meste Starý Smokovec, časť Tatranské Zruby postavené na parcele číslo XXX/XX, obytnému domu - X b.j., ktorého vlastníkom je Y. B. V. B., súpisné číslo X. V uvedenom rozhodnutí sa odkazuje na kolaudačné rozhodnutie VUSS Košice č. 5287/1995 zo dňa 27.11.1995, z čoho jednoznačne vyplýva, že predmetné kolaudačné rozhodnutie sa vzťahuje na dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt.

Predloženie kolaudačného rozhodnutia k stavbe Obytný dom V. so súpisným číslom XXXXX postaveným na parcele číslo XXX/XX v katastrálnom území R. R., obec Y. V., okres J., ktorý je zapísaný Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXX prostredníctvom právnej zástupkyne požiadali aj Mestský úrad Vysoké Tatry listom zo dňa 11.7.2021 (5), ktorý ich žiadosť postúpil Ministerstvu obrany Slovenskej republiky, ktoré im mailovou správou zo dňa 22.07.2021 oznámilo (6), že na predmetnú stavbu boli vydané dve kolaudačné rozhodnutia, v roku 1995 „Rekonštrukcia bytového fondu vo Vojenskej zotavovni Tatranské Zruby“ a v roku 2004 na „Prestavbu obchodných priestorov na byty V.Z. Tatranské Zruby“. Obe kolaudačné rozhodnutia im MO SR v prílohe predložilo. V prípade kolaudačného rozhodnutia z roku 1995 (7) išlo o rovnaké kolaudačné rozhodnutie, aké súdu predložili na pojednávaní konanom dňa 16.06.2021 a pre celkové okolnosti prípadu je významné aj druhé kolaudačné rozhodnutie zo dňa 27.12.2004 č. 1/685/2/189/2004 vydané Ministerstvom obrany Slovenskej republiky Vojenským stavebným úradom Košice (8), z ktorého vyplýva, že charakter bytov v bytovom dome sa nezmenil, stále boli služobné a došlo k výstavbe ďalších služobných bytov prestavbou existujúcich obchodných priestorov. Zmenu účelu užívania bytov protistrana nepreukázala ani preukázať nemohla, lebo po celý čas platilo, že byty sú skolaudované na účely užívania ako byty služobné.

28. Žalovaný poukázal na rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorý konštatoval, že medzi stranami konania nebolo sporné, že v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, ako aj zmluvy o prevode vlastníctva bytu, žalobkyňa v 1. rade bola zamestnankyňou právneho predchodcu žalovaného, u ktorého pracovala ako recepčná zariadenia Vojenská zotavovňa Tatranské Zruby. Z vyššie uvedeného ako aj z príloh tohto podania jednoznačne vyplýva, že bytový dom, v ktorom sa predmetný byt nachádza, bol postavený za účelom bývania zamestnancov V.Z Tatranské Zruby, teda aj za účelom bývania žalobkyne v 1. rade, predmetný byt teda napĺňa definíciu bytu stavebne súvisiaceho s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnnej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť“ predpokladaný ustanovením § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 189/1992 Zb. v znení platnom k 30.03.2011. Na základe uvedeného má žalovaný naďalej za to, že základ žalovaného nároku žalobcov nie je opodstatnený.

29. Právny zástupca žalobcov (po rozhodnutí súdu druhej inštancie) na poslednom pojednávaní v celom rozsahu poukázal na svoje vyjadrenia. Listinné dôkazy predložené žalovaným na skutkovom a právnom stave predmetnej veci nič nezmenili, v zmysle okolností, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie súdu. Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 27.12.2004 nemá žiadnu relevanciu pre toto súdne konanie vzhľadom na to, že nájomná zmluva medzi žalobkyňou 1/ a Vojenskou zotavovňou Tatranské Zruby bola uzatvorená dňa 30.03.2001, teda viac než 2 a pol roka pred vydaním tohto kolaudačného rozhodnutia. Pokiaľ ide o kolaudačné rozhodnutie z 27.11.1995, z ktorého má vyplývať, že ním bol skolaudovaný obytný dom pre zamestnancov Tatranské Zruby s ôsmimi bytovými jednotkami, v tomto rozhodnutí je len deklarované, že sporný byt žalobcov sa nachádza v obytnom dome a je bytom. Táto okolnosť však v tomto konaní sporná nebola. Podstatou sporu medzi stranami konania je to, či predmetný byt bol vo vzťahu k žalobkyňi 1/ služobným bytom alebo nie. Poukazuje na to, že v priebehu konania bolo opakovane na ustanoveniach konkrétnych právnych predpisov preukázané to, že vo vzťahu k žalobkyňi 1/ predmetný byt nemal charakter služobného bytu. Žalobkyňa mala právo podľa zákona o vlastníctve bytov na prevod bytu do vlastníctva za zákonom stanovenú cenu. Pokiaľ jej tento nárok nevznikol vo vzťahu k služobnému bytu, musí byť nesporne preukázané, že pôvodný prenajímateľ prenajal tento byt žalobkyňi ako služobný byt. Opakovane poukazuje na to, že z nájomnej zmluvy zo dňa 30.03.2001 táto skutočnosť nevyplýva. Nie je sporné, že vzhľadom na formu tejto nájomnej zmluvy, kde sú výslovne predtlačené údaje prenajímateľa, túto nájomnú zmluvu nevyhotovovala ani nepripravovala žalobkyňa 1/. Žalovaný doposiaľ túto skutočnosť netvrdil, takže ju považujú za nespornú. Charakter tohto bytu ako služobného by sa mal odvíjať z článku III. nájomnej zmluvy, kde je uvedené, cituje „táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na čas trvania služobného, resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany s účinnosťou odo dňa podpísania zmluvy“. Žalobcovia opakovane poukazovali na skutočnosť, že takto formulovaná doba nájmu nemôže zakladať záver, že ide o služobný byt. Predovšetkým v tomto článku nie je ani len uvedené, s trvaním akého právneho vzťahu žalobkyne k prenajímateľovi je nájom tohto bytu zviazaný. Či ide o trvanie služobného pomeru alebo o trvanie pracovného pomeru. Ďalej, prenajímateľ je konkrétna fyzická alebo právnická osoba, a pokiaľ ide o definíciu služobného bytu, podľa ust. § 1 zák. č. 189/1992 je zrejmé, že ide o byt, ktorého nájom je viazaný k prenajímateľovi ako konkrétnej osobe. Výraz služobného alebo pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany je taký vágny, nezrozumiteľný a neurčitý, že nemôže zakladať charakter nájmu tohto bytu žalobkyňou 1/ ako nájom služobného bytu. Z neho nie je zrejmé, či má ísť o trvanie opäť nevie či služobného alebo pracovného

pomeru k služobnému orgánu, k orgánu verejnej moci, k právnickej osobe zriadenej orgánom verejnej moci v pôsobnosti ministerstva obrany alebo či dokonca nemôže ísť o pracovný pomer k nejakej inej spoločnosti, ktorá je napr. dodávateľom tovarov alebo služieb pre rezort obrany. Uzavretím takejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa so žalobkyňou tento byt vo vzťahu k žalobkyni stratil charakter služobného bytu resp. presnejšie povedané, vo vzťahu k žalobkyni ako jeho nájomkyni nikdy charakter služobného bytu nemal. Výklad právnych úkonov v judikatúre Ústavného súdu ale aj Najvyššieho súdu smeruje jednoznačne v prospech zásady, že právne úkony nejednoznačné majú byť vykladané v neprospech toho, kto konkrétny výraz v právnom úkone ako prvý použil alebo kto ho navrhol použiť. Je nespornou skutočnosťou, že túto nájomnú zmluvu nevyhotovovala ani nenavrholala žalobkyňa 1/. Vychádzajúc z charakteru nájmu bytov ako chráneného nájmu je toho názoru, že súd je povinný pri zaujatí stanoviska k výkladu tejto časti nájomnej zmluvy vychádzať z osobitného charakteru nájmu bytu, ktorým nájomca realizuje svoje právo na obydlie a že tento právny vzťah a postavenie prenajímateľa a nájomcu nie je podobný napr. právnomu vzťahu zamestnávateľa a zamestnanca, pričom konkrétne v tejto veci aj v skutočnosti išlo o právny vzťah medzi zamestnankyňou a zamestnávateľom. Zákonník práce zakotvuje zásadu, že neplatnosť právneho úkonu nemôže byť na škodu zamestnancovi, ak ju sám nespôsobil. Aby nedošlo k nedorozumeniu, uvedené prirovnanie smeruje k tomu, aby súd posúdil predmetné ustanovenie zmluvy, ktoré je podľa jej názoru kľúčové pre rozhodnutie vo veci, zohľadňujúc postavenie strán a ako už uviedla, skutočnosť, že prenajímateľ nesporne disponoval dostatočným personálnym zázemím s dostatočnými odbornými schopnosťami na to, aby sformuloval nájomnú zmluvu s jasným a určitým obsahom. Keďže sa tak nestalo, nie je možné na toto ustanovenie zmluvy nazerať ako na platné z hľadiska jeho neurčitosti. Opätovne navrhuje, aby súd žalobe vyhovel a rozhodol medzitýmnym rozsudkom tak ako vo svojom predošlom rozsudku, že základ nároku je daný. V prípade, že súd nepovažuje za účelné rozhodnúť o základe nároku, navrhuje znalecké dokazovanie z odboru stavebníctva, odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností na zistenie ceny, za ktorú mal byť pri dodržaní zákonných ustanovení, na ktoré sa v žalobe aj v celom konaní odvolávajú, predmetný byt prevedený do vlastníctva žalobcov a následne žalobe vyhovieť v celom rozsahu.

30. Žalobkyni 1/ nebolo známe, že jej vzniká nájom služobného bytu, pretože to zo zmluvy nevyplýva. V zmluve nie je uvedené, že by nájom tohto bytu bol viazaný na výkon práce recepčnej. Podstatou rozhodnutia krajského súdu je jeho posúdenie konkrétneho dôkazu a to nájomnej zmluvy. CSP však jednoznačne ustanovuje pre odvolací súd povinnosť zopakovať dokazovanie v prípade, že z dokazovania vykonaného okresným súdom možno vyvodiť odlišné skutkové závery. Krajský súd takto nepostupoval. Nezopakoval dokazovanie, pretože ak by ho zopakoval, musel by nariadiť na prejednanie odvolania žalovaného pojednávanie, pretože strany konania majú právo byť prítomné pri vykonávaní dokazovania. Ide jednoznačne o záver krajského súdu založený na inom hodnotení dôkazu nájomnej zmluvy než ako tento dôkaz vyhodnotil okresný súd. Tento postup je v rozpore s CSP. Ide o skutkový záver, nie právny, ktorým okresný súd nie je viazaný.

31. Právny zástupca žalovaného (po rozhodnutí súdu druhej inštancie) na poslednom pojednávaní uviedol, že sa pridržiavajú všetkých doterajších vyjadrení a zdôrazňujú skutočnosť, že súd prvého stupňa je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu s tým, že odkazujú najmä na bod 27. a 29. odôvodnenia. V čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bol zrejмый právny vzťah medzi žalobkyňou 1/ a právnym predchodcom žalovaného a žalobkyni 1/ bolo z formulácie nájomnej zmluvy zrejmé, že uzatvára nájomnú zmluvu. Rovnako v čase, keď už spolu s manželom žiadala o odkúpenie bytu do vlastníctva, tak túto svoju žiadosť formulovala spôsobom, že žiada o odkúpenie bytu za trhovú cenu stanovenú znalcom. Čiže aj z tejto okolnosti je zrejmé, že si uvedomovala, do akého právneho vzťahu vstupuje a aké práva jej vyplývajú z príslušných právnych predpisov. Z kolaudačných rozhodnutí, ktoré súdu predložili vyplýva, že predmetný byt bol definovaný po celý čas ako byt služobný a zmenu užívania bytov protistrana žiadnym spôsobom nepreukázala. Majú tiež za to, že je jednoznačné, že predmetný byt napĺňa definíciu služobného bytu tak ako je to uvedené v ust. § 2 písm. c) zák. č. 189/1992, ktorým sa ustanovuje, že služobným bytom je byt stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnéj alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto priestoroch uvedenú činnosť. Ako už v konaní zdôraznili, je všeobecne známym faktom, že Vojenská zotavovňa Tatranské Zruby bola vystavaná ako veľký nebytový objekt slúžiaci na zotavovanie a okolo neho boli vystavané obslužné budovy a medzi nimi aj budovy slúžiace k ubytovaniu zamestnancov vzhľadom na veľkú vzdialenosť vojenskej zotavovne k ostatným obciam. Táto stavebná súvislosť je zrejмая aj z predložených kolaudačných rozhodnutí, z ktorých vyplýva, že išlo o obytné domy pre zamestnancov Vojenského zariadenia Tatranské Zruby.

Vzhľadom k uvedenému majú za to, že žaloba žalobcov je nedôvodná a vzhľadom aj na stanovisko odvolacieho súdu navrhujú, aby súd žalobu žalobcov zamietol. Z dôvodu právnej istoty navrhli obhliadku na mieste samom. Obhliadkou na mieste samom by bolo možné preukázať stavebnú súvislosť. Manžel žalobkyne 1/ nebol oprávnený na nadobudnutie bytu do svojho vlastníctva a z tohto dôvodu podľa názoru žalovaného nebol ani oprávnený domáhať sa vyslovenia neplatnosti časti zmluvy. Žalobkyni 1/ bolo po celý čas zrejmé, že užíva služobný byt, takýmto spôsobom bol aj pridelený a takýmto spôsobom bol aj užívaný. Bol viazaný na výkon práce recepčnej, ktorú vykonávala pre žalovaného a rovnako bolo žalobkyni známe, že byt odkupuje za trhovú cenu stanovenú znalcom na základe jej vlastnej žiadosti. Zmluvu uzatvorila slobodne a vážne a bola si teda vedomá jej následkov. Z tohto dôvodu majú za to, že nie je možné, aby sa dovoľávala jej neplatnosti. Protistrana proti rozhodnutiu krajského súdu podala ústavnú sťažnosť a táto bola odmietnutá. Prvostupňový súd je viazaný názorom odvolacieho súdu, ktorý je vyjadrený v rozhodnutí odvolacieho súdu. Čo sa týka doby nájmu, žalobkyni 1/ jednoznačne vyplývalo z nájomnej zmluvy, že zmluvu uzatvára na dobu určitú nie na dobu neurčitú a táto doba určitá bola určená počas trvania služobného resp. pracovného pomeru v rezorte obrany. Čiže zo žiadneho ustanovenia jej nevyplývalo, že uzatvára zmluvu na dobu neurčitú. Iný výklad by bol v rozpore s gramatickým výkladom ako aj v rozpore s logikou veci.

32. V záverečnej reči právny zástupca žalobcov v celom rozsahu poukázal na ich doterajšie písomné podania, ústne vyjadrenia, trval na nich v celom rozsahu a navrhol, aby súd rozhodol tak ako to bolo prednesené v priebehu posledného pojednávania. Uplatňujú si náhradu trov konania.

33. V záverečnej reči sa právny zástupca žalovaného pridržiaval všetkých ich vyjadrení či už písomných alebo ústnych a navrhol, aby súd žalobu žalobcov zamietol a im priznal náhradu trov konania.

34. Vykonaným dokazovaním zistil súd nasledujúci skutkový a právny stav.

35. Dňa 30.03.2001 bola uzavretá nájomná zmluva č. 28/5/2001 medzi Y. B. V. B. (právny predchodca žalovaného) ako prenajímateľom a Y. Č. (žalobkyňa 1/) ako nájomcom podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorej predmetom podľa článku I. bol prenájom služobného bytu prvej kategórie č. X/Nb, nachádzajúci sa v dome súp. č. Y.X na ulici Y. B. V. B., pozostávajúci zo 4 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, predsiene, špajze, 2 balkónov, pivnice a garáže.

36. V článku III. bolo uvedené, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na čas trvania služobného, resp. pracovného pomeru žalobkyne 1. - nájomcu v rezorte obrany s účinnosťou odo dňa podpísania tejto zmluvy. Podľa článku V. zmluvy, táto zanikne uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

37. V článku IV. zmluvy je stanovená povinnosť nájomcu uhrádzať prenajímateľovi počnúc dňom 01.04.2001 nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu.

38. Následne bol podpísaný evidenčný list zo dňa 30.03.2004.

39. Žalobkyňa 1. a žalobca 2. uzavreli manželstvo počas trvania nájomného vzťahu, dňa 09.09.2006.

40. Podľa § 704 ods. 1 Obč. zák. ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

41. Žalobkyňa 1. písomným podaním zo dňa 11.09.2009 požiadala právneho predchodcu žalovaného o odkúpenie daného bytu za trhovú cenu stanovenú znalcom v odbore nehnuteľností podľa znaleckého posudku do osobného vlastníctva.

42. Právny predchodca žalovaného písomným podaním zo dňa 11.11.2009 oznámil žalobkyni 1., že dal vyhotoviť znalecký posudok znalcom v odbore stavebníctva Ing. Ivanom Izakovičom pre účely odkúpenia predmetného bytu. Zároveň jej oznámil kúpnu cenu 71.342,59 eur s DPH.

43. Žalobkyňa 1. písomným podaním zo dňa 10.12.2009 oznámila právnomu predchodcovi žalovaného, že na uzatvorenie kúpnej zmluvy trvá, akceptovala navrhovanú výšku kúpnej ceny a v tejto súvislosti požiadala o splátkový kalendár.

44. Právny predchodca žalovaného písomným podaním zo dňa 21.12.2009 žalobkyni 1. oznámil, že jej je ochotný vyhovieť a uzavrieť kúpnu zmluvu na konci roka 2010, pri ktorej bude uhradená polovica kúpnej ceny a taktiež dohodu o bezúročných splátkach za podmienky splatenia zvyšku kúpnej ceny do konca roka 2014.

45. Medzi žalobcami a právnym predchodcom žalovaného Y. B. B., C. R., V. XX, J., A.: XX XXX XXX bola následne dňa 19.10.2010 uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva bytu v zmysle § 5 a nasl. Zákona č. 182/1993 Z. z. a v zmysle § 588 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. OZ, ktorou právny predchodca žalovaného previedol do vlastníctva žalobcov byt č. X, nachádzajúci sa na X. poschodí, vo vchode č. X, obytného domu V., číslo súpisné X, postaveného na parcele registra "C" č. XXX/XX, v k. ú. R. R., obec Y. V., okres J. a spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach a spoločných častiach obytného domu vo výške 9824/105582 ako aj spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra "C" č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 441 m², pričom výška spoluvlastníckeho podielu je 9824/10582. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom zmluvy, sú zapísané v katastri nehnuteľností, katastrálne územie R. R., obec Y. V., okres J. na LV č. XXX. Dohodnutá kúpna cena za nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu bola 71.342,59 eur.

46. Táto kúpna cena mala byť uhradená v troch častiach. Prvá časť kúpnej ceny vo výške 36.342,59 eur bola zaplatená kupujúcimi v deň podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, druhá časť kúpnej ceny vo výške 25.000,- eur mala byť zaplatená kupujúcimi najneskôr do 31.12.2011 a tretia časť kúpnej ceny vo výške 10.000,- eur mala byť uhradená do 31.05.2012. Druhú a tretiu časť kúpnej ceny žalobcovia neuhradili.

47. Žalovaný v súvislosti s takto uzatvorenou zmluvou o prevode vlastníctva bytu s prísl., žalobou zo dňa 28.05.2015 uplatnil voči obom žalobcom v inom konaní nárok na zaplatenie istiny 35.000,- eur z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny pokiaľ ide o druhú časť dohodnutú vo výške 25.000,- eur a tretiu časť dohodnutú sumou 10.000,- eur.

48. Medzi stranami konania nebolo sporné, že v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, ako aj zmluvy o prevode vlastníctva bytu, žalobkyňa v 1. rade bola zamestnankyňou právneho predchodcu žalovaného, u ktorého pracovala ako recepcná zariadenia Y. B. V. B..

49. Právna zástupkyňa žalobcov listom zo dňa 11.11.2011 (doplneného listom zo dňa 23.11.2011) označeným ako „žiadost' o vyjadrenie“ oznámila žalovanému, že jej klienti majú zásadné pochybnosti o tom, že cena, ktorá bola dohodnutá za prevod bytu do ich vlastníctva, zodpovedá ustanoveniam zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Poukázala na § 17 ods. 3 písm. c) Zákona o vlastníctve bytov s tým, že kúpna cena nezodpovedá cene zistenej postupom podľa § 17, 18, 18a a 18b Zákona o vlastníctve bytov. Vzhľadom na to, že jej klientom vyplýva povinnosť uhradiť časť kúpnej ceny vo výške 25.000,- eur do 31.12.2011, požiadala žalovaného o vyčíslenie hodnoty bytu spolu s hodnotou spoluvlastníckeho podielu na pozemku, ktorý bol rovnako predmetom prevodu tak, aby mohol byť uzavretý dodatok k zmluve o prevode vlastníctva bytu, ktorý by dal do súladu cenu prevádzaného bytu a spoluvlastníckeho podielu na prevádzanom pozemku s citovanými ustanoveniami Zákona o vlastníctve bytov.

50. Medzi žalobkyňou 1. a právnym predchodcom žalovaného bola uzavretá Dohoda o skončení pracovného pomeru dňa 27.01.2014 na základe Žiadosti o skončenie pracovného pomeru zo dňa 24.01.2014, podanej žalobkyňou 1.

51. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXX sú žalobcovia vlastníkmi predmetných nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 1/1.

52. Podľa výpisu z obchodného registra žalovaného, tento je obchodnou spoločnosťou, ktorej jediným akcionárom bola aj je Slovenská republika - Ministerstvo obrany SR.

53. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení platnom k 30.3.2001, služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

54. Podľa § 1 ods. 2 písm. c) citovaného zákona, služobným bytom je byt stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnjej alebo inej podnikateľskej, alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť.

55. Podľa § 1 ods. 4 veta prvá citovaného zákona, nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

56. Podľa § 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení platnom k 19.10.2010, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

57. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov schválený zákonodarcom v roku 1993 (a účinný od 01.09.1993) predstavuje svojou povahou vytvorenie v tom čase novej právnej úpravy nakladania s bytmi a nebytovými priestormi. Ako sa uvádza v jeho dôvodovej správe „doposiaľ platná právna úprava zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení zákona č. 30/1978 Zb. a zákona č. 509/1991 Zb. nepostačuje pre súčasné potreby“ a na inom mieste sa uvádza, že „Návrh zákona je jednou z foriem, ktorou bude možné dosiahnuť privatizáciu bytového fondu. Návrh zákona umožňuje prevod vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom do vlastníctva fyzických a právnických osôb.“

58. Účelom prijatia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov teda bolo jednak vytvorenie právnej úpravy vyhovujúcej novým spoločenským podmienkam po roku 1989 v zmysle postupného zabezpečenia uplatňovania trhového mechanizmu aj v oblasti hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi a jednak vytvorenie právneho rámca „odštatnenia“ bytového fondu jeho prevodom na fyzické a právnické osoby

59. Podľa § 16 ods. 1 prvá veta zákona byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomu nájomcovi, ak nie je nájom dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

60. Podľa ustanovenia § 17 ods. 1 zákona cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príľahlého pozemku sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.

61. Podľa ustanovenia § 17 ods. 3 písm. c) zákona, 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 obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo obce.

62. Podľa § 18 ods. 1 citovaného zákona, cena za 1m² podlahovej plochy bytu alebo ateliéru, ktorý sa prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktoré sú uvedené v § 17 ods. 3 sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta:

a) pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,

b) pri byte 2 % a pri ateliéri 0,5 % opotrebenia za každý začatý rok veku domu a vydelf sa súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, určí ju Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

63. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., musí byť naliehavý. (Žaloba bola podaná za účinnosti O.s.p.) Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj

R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov; ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie). (rozsudok Najvyššieho súdu SR zo 6. decembra 2012, sp. zn. 5 Cdo 31/2011).

64. Súd má zato, že naliehavý právny záujem je daný vzhľadom na potrebu vyriešenia právneho základu vzťahu sporových strán s ohľadom na povinnosť doplatenia (resp. nedoplatenia) zostávajúcej časti kúpnej ceny, aj vzhľadom na citované, prebiehajúce súvisiace konanie na tunajšom súde vedené pod sp. zn. 15C/68/2015.

65. Podľa § 391 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

66. Na základe horeuvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení pri viazanosti právnym názorom odvolacieho súdu súd uzatvára, že pokiaľ ide o nájomnú zmluvu, ktorá bola uzatvorená medzi žalobkyňou 1. a právnym predchodcom žalovaného dňa 30.03.2001, v tejto (článok I. zmluvy) je predmet nájmu definovaný ako služobný byt (§ 1 a nasl. zákona č. 189/1992 Zb. v znení platnom k 30.03.2011) a doba nájmu je v článku III. vyjadrená nepochybným spôsobom, a to dobou určitou počas trvania služobného, či pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany, čo bol v tom čase aj prípad žalobkyne 1., ktorá u právneho predchodcu žalovaného ako zamestnávateľa pracovala ako recepčná.

67. Doba nájmu bytu vo všeobecnosti môže byť dohodnutá určením konkrétneho dátumu, avšak zákon nevyklučuje, aby trvanie nájmu bolo určené aj iným spôsobom, a to na určitý - objektívne vopred ohraničiteľný a v nájomnej zmluve ohraničený - čas; čo platí aj v tomto prípade. Nájomná zmluva vo vzťahu k danému bytu medzi žalobkyňou 1. a právnym predchodcom žalovaného bola uzatvorená na konkrétnu dobu, a to na čas trvania pracovného pomeru žalobkyne 1. v rezorte obrany, a preto vo vzťahu k žalobcom nie je naplnená hypotéza právnej normy predpokladaná v citovanom ustanovení § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

68. Vychádzajúc z účelu právnej úpravy vyjadrenej v uvedenom právnom predpise v podobe možnosti privatizácie dlhodobu prenajatého bytového fondu následne platí, že prevod vlastníctva bytu za cenu regulovanú podľa podmienok § 17 ods. 3 v spojení s § 18, § 18a, § 18b zákona o vlastníctve bytov prichádza do úvahy len v prípade nájomcu, u ktorého bol nájom bytu dohodnutý na dobu neurčitú (§ 16 ods. 1 citovaného zákona). Nakoľko so žalobkyňou 1. ako vtedajšou zamestnankyňou právneho predchodcu žalovaného bol nájom predmetného bytu, o odkúpenie ktorého požiadala dňa 11.9.2009, dohodnutý na určitý čas, nie je dôvodná aplikácia citovaného § 17 a nasl. zákona o vlastníctve bytov, čím nie dôvodný ani základ uplatneného nároku - neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu v časti kúpnej ceny- súd preto žalobu zamietol.

69. Súd zamietol návrh na doplnenie dokazovania zo strany právneho zástupcu žalobcov na znalecké dokazovanie a zo strany právneho zástupcu žalovaného na obhliadku na mieste samom, nakoľko vykonanie týchto dôkazov by vzhľadom na právne posúdenie veci (na ktoré nemali vplyv ani predložené kolaudačné rozhodnutia zo dňa 27.11.1995 a 27.12.2004) nebolo účelné.

70. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne

realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces". (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 16. 11. 2011, sp. zn. 6 Cdo 145/2011).

71. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

72. Podľa § 262 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

73. Podľa citovaných zákonných ustanovení priznal súd náhradu trov konania úspešnému žalovanému voči žalobcom v rozsahu 100 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.