

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 10C/353/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113226586
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Krivošík
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2022:2113226586.19

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava v konaní pred sudcom JUDr. Branislavom Krivošíkom v sporej veci žalobcu: C. V., narodený XX.XX.XXXX, bytom F. XXXX/XX, M., zastúpený: Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o., IČO 47 232 471, Dvořákovo nábřeží 8/A, Bratislava, proti žalovanému: Mgr. Ing. Pavol Korytár, správca konkurznej podstaty úpadcu „Trnavské automobilové závody, štátny podnik v konkurze, IČO 00 009 199, so sídlom Trnava", sídlo správcu Sladovnícka 13, Trnava, zastúpený: Advokátska kancelária Korytár s.r.o., IČO: 47 243 279, Sladovnícka 13, 917 01 Trnava, o nahradenie prejavu vôle na zmluve o prevode vlastníctva bytu, t a k t o

rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 4.10.2013, doplnenou písomne dňa 7.10.2013, domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil alternatívne pôvodne žalovaným (v 1.-3. rade) povinnosť uzatvoriť so žalobcom zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu, resp. nahradil prejav vôle žalovaných (alternatívne) na Zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu č.XXX, nachádzajúcemu sa na 1. nadzemnom podlaží bytového domu „XXX b.j. F. 7, 8, 9, XX, XX“ v M., súpisné číslo XXXX, zapísanému na LV č. XXXXX, pre kat. úz. M., postaveného na pozemku parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1010 m², zapísanom na LV č. XXXX pre kat. úz. M., (ďalej aj „predmetný byt“). V priebehu konania došlo k zastaveniu konania vo vzťahu k žalovaným pôvodne v 2. a 3. Rade. Žalobca skutkovo žalobu odôvodnil tým, že ako nájomca (spolu so spoločným nájomcom Mgr. E. O.) uzavrel 05.08.2002 nájomnú zmluvu na predmetný byt, s prenajímateľom TAZ a.s. v likvidácii, Coburgova 84, Trnava. Žalovaný podal na tunajšom súde žalobu o vypratanie predmetného bytu proti žalobcovi, ktorá bola ale zamietnutá rozsudkom č. k. 16C/61/2011-202, potvrdeným Krajským súdom v Trnave, rozsudkom č. k. 9Co/62/2012-238. Súdny rozhodnutiami potvrdili existenciu nájomného vzťahu žalobcu, ktorý vznikol na dobu neurčitú konkludentne. Žalobca preto žiadosťou zo dňa 3.10.2008, podanou dňa 15.10.2008, požiadal žalovaného o prevod bytu do vlastníctva a tým mu vznikol nárok na odkúpenie bytu v zmysle zákona č. 183/1993 Z.z. a zároveň žalovanému povinnosť previesť byt do vlastníctva žalobcu. Spoločný nájomca E. O. svoje právo požiadať o prevod bytu do vlastníctva nevyužila, čo podľa žalobcu nemôže byť prekážkou úspechu vo veci samej. Keďže žalovaný byt žalobcovi nepreviedol do vlastníctva v zákonnej lehote, žalobca žiada o nahradenie prejavu jeho vôle o prevode vlastníckeho práva k bytu, za kúpnu cenu určenú podľa § 18 ZoVB (§18) za súčinnosti žalovaného.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že žalobca nemá právo na prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu. Podľa žalovaného právna úprava regulácie nájomného a následného prevodu bytu za tzv. zostatkovú

cenu mala slúžiť na vysporiadanie sa so socialistickým modelom vlastníctva, užívacími právami, a ich prechodom na nájomné vzťahy a trhové hospodárstvo. V žiadnom prípade sa táto úprava nevzťahuje na nájom založený v trhovom prostredí od r. 2008 do súčasnosti. Pri prevode vlastníctva bytu za regulovanú cenu je nevyhnutné zachovať kontinuitu nájomného vzťahu medzi vlastníkom domu (ktorý pozostáva z jednotlivých bytov) na strane prenajímateľa a prvým nájomcom, teda zákon o vlastníctve bytov počítá s regulovanou cenou len pri tzv. prvom prevode bytu, Ak sa nájomný vzťah s oprávneným osobným užívateľom/nájomcom skončí bez splnenia podmienok prechodu nájmu, potom sa vlastníkovi bytu obnoví dispozícia s bytom v plnom rozsahu a § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov sa neaplikuje. Žalovaný nepreukázal, že bol v rozhodnom období (v rokoch 1973-1992, t.j. obdobie od prvého pridelenia bytu do osobného užívania do privatizácie majetku úpadcu) osobným užívateľom alebo nájomcom bytu úpadcu, že toto osobné užívanie kontinuálne prešlo do nájomného vzťahu, nezaniklo (naopak, osobné užívanie zaniklo opustením bytu prvým nájomcom) a kontinuálne od r. 1973 - 1992 trvá.

3. Podľa žalovaného so žalobcom neuzatvorili konkludentne nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, keďže neprejavil vôľu smerujúcu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy a už vôbec nie na dobu neurčitú, keď ako správca má povinnosť uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú (keďže inak by nebolo možné ukončiť konkurz). Navyše nie je zřejmý obsah tejto nájomnej zmluvy, podmienky nájmu, doba trvania zmluvy a tieto náležitosti nájomnej zmluvy nemôže namiesto zmluvných strán určiť autoritatívne súd. Nie je daná žiadna skutočnosť, ktorá by zakladala prechod nájmu ani iná právna skutočnosť, ktorá by zakladala kontinuitu osobného užívania / nájmu od pridelenia bytu cez osobné užívanie žalobcom, nájomný vzťah až po súčasnosť, pričom nemožno brať do úvahy nájomnú zmluvu, pokiaľ ju neuzatvoril samotný úpadca v rozhodnom období, pretože on jediný mohol s bytom nakladať (nie žalovaný ako správca úpadcu). Žalovaný zdôraznil, že spoločnosť TAZ, a.s. nebola nikdy vlastníkom bytu, a teda ani jeho prenajímateľom, nie je ani právny predchodca, ani právny nástupca úpadcu, preto s bytom nemohla nakladať. Nakoľko žalobca nebol a nie je oprávnenou osobou na prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu ani na základe Rozhodnutia o pridelení bytu, ani na základe nájomnej zmluvy, nemôže ňou byť ani na základe zmluvy uzatvorenej so žalovaným, či už mlčky alebo konkludentne, nakoľko by sa tým nestal nájomcom bytu v rozhodnom období (pred, počas a po privatizácii majetku úpadcu).

4. Žalobca nie je podľa žalovaného aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby. Ustanovenie § 16 ods. 1 ZoVB nemožno vykladať neprimerane extenzívne ukládajúc povinnosť každému vlastníkovi bytu a osobe vykonávajúcej oprávnenia vlastníka a oprávnenie ľubovoľného subjektu bez ohľadu na dobu trvania osobného užívania/ nájomného vzťahu a spôsob, akým nájomný vzťah vznikol. Uvedené by bolo v rozpore s obsahom a účelom ZoVB. Ak by aj súd ustálil, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným konkludentne vznikol, účinky § 16 ods. 1 ZoVB nemožno aktivovať konkludentne rozhodnutím súdu, najmä ak ide o tak závažné následky na priebeh konkurzného konania vyhláseného na majetok úpadcu a protiústavnosť obmedzenia vlastníckeho práva úpadcu bez splnenia zákonných podmienok ZoVB a ukrátenie veriteľov úpadcu. Žalobcovi nebol pridelený byt od úpadcu, a preto žalovaný nemôže plniť povinnosť (v mene úpadcu na jeho účet), ktorá úpadcovi nevznikla, s ktorým nie je v zmluvnom ani inom vzťahu, ktorý by odôvodňoval aplikáciu § 16 ods. 1 ZoVB.

5. Žalovaný vzniesol námietku premlčania na podanie žiadosti o prevod bytu za zostatkovú cenu. Právo podať žiadosť o prevod vlastníctva bytu je majetkovým právom a tiež podlieha premlčaniu, keď premlčacia doba začína plynúť odkedy bolo možné právo prvýkrát vykonať, a teda prvýkrát podať žiadosť o prevod bytu. Ak teda žalobca užíval byt od roku 2002, mohol od roku 2002 do roku 2008 kedykoľvek požiadať subjekt, ktorý vystupoval ako vlastník a prenajímateľ o prevod bytu. Tým, že tak neurobil, právo podať žiadosť o prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu sa žalobcovi premlčalo.

6. Žalovaný tiež poukázal na to, že počas konania o vypratanie zdôrazňoval, že výšku, splatnosť ani identifikačné údaje týkajúce sa platieb nepredpisoval, neurčoval, rešpektoval pokojný faktický stav. Teóriou o konkludentnom uzatvorení nájmu došlo k nútenému vzniku nájomného vzťahu a žalovaný sa stal prenajímateľom bez ohľadu na prejavenu vôľu sa ním nestáť. V rozhodnutí v konaní o vypratanie súdy uprednostnili zachovať jestvujúci stav a ponechať byt v užívaní žalobcu, nikde však neustálili, že by zároveň vzniklo žalobcovi právo na prevod bytu za regulovanú cenu.

7. Žalobca uviedol, že jeho aktívna legitimácia žalobcu vyplýva z rozhodnutia tunajšieho súdu, potvrdeného krajským súdom, v ktorom i došlo k zamietnutiu návrhu na vypratanie bytu. Má za to, že týmto súd judikoval postavenie žalobcu ako nájomcu, a preto je aktívne legitimovaný na podanie

žaloby. Nárok nepovažuje za premlčaný. Podľa nálezu ÚS SR sp. zn. IV. ÚS 105/2013-27, v ktorom ústavný súd poukázal aj na rozhodnutie NS SR, sp. zn. 6Cdo 37/2010, právo osôb v pozícii žalobcu ako nájomcov bytov v zmysle zákona o vlastníctve bytov na odkúpenie týchto bytov nepodlieha premlčaniu. Súdov totiž konštantne judikujú, že "právo na prevod vlastníctva bytu je síce právom majetkovým, ktoré sa premlčuje, avšak ide o právo odlišné od práva nájomcu požiadať o prevod vlastníckeho práva k bytu. Právo nájomcu požiadať o prevod vlastníckeho práva k bytu nie je obmedzené žiadnou lehotou." Aj v prípade konkurzu je správca je viazaný cenovými obmedzeniami, ktoré sú upravené ZoVB, pokiaľ sa byt prevádza do vlastníctva nájomcu z vlastníctva úpadcu, ktorý má postavenie podľa § 17 ZoVB. Ak teda úpadca disponuje bytom, ktorý je zo zákona povinný previesť je jeho argumentácia, že môže vo všeobecnosti speňažovať majetok úpadcu len za trhovú cenu, nedôvodná.

8. Žalobca má za to, že jeho nárok je potrebné posudzovať na základe systematického výkladu ustanovení § 16, 17, 18 a 29 ZoVB. Žalovaný (štátny podnik) má postavenie pôvodného vlastníka bytového domu, a teda má povinnosť previesť byt v bytovom dome do vlastníctva nájomcu, ak sú splnené zákonné podmienky na strane nájomcu, a to existencia nájomnej zmluvy uzatvorená na dobu neurčitú. Zo zákona nevyplýva, aby podmienkou povinného prevodu bolo trvanie nájomného vzťahu pred dňom účinnosti zákona o vlastníctve bytov, t.j. do 31.12.1992. Zo ZoVB vyplýva totiž len to, že musí byť zachovaná kontinuita zákonnej povinnosti na strane pôvodného vlastníka domu, Zároveň na strane nájomcu, musí existovať neskončené právo na prevod vlastníctva bytu, čo je v tomto prípade dané, keďže žalobca ako prvý nájomca uplatnil nárok na prevod vlastníckeho práva k bytu, pritom je úplne nepodstatné, v akom období uzatvoril nájomca nájomnú zmluvu s pôvodným vlastníkom bytu. Akékoľvek časové ohraničovanie rozhodného obdobia nie je dôvodné, nemá oporu v zákone. Účelom právnej úpravy je privatizácia bytového fondu, pričom cenová regulácia zasahuje taxatívne vymedzený okruh povinných subjektov, ktoré bytový dom nadobudli zo štátnych prostriedkov. Povinnosť previesť byt za regulovanú cenu by zanikla, ak neexistuje nájomný vzťah, ktorý by zákaz podľa § 16 ods. 1 ZoVB aktivoval, ako aj keď vlastníka bytu prevedie byt do vlastníctva, t.j. zo sféry verejnej do súkromnej, norma vylučujúca voľnú dispozíciu je skončená. Pokiaľ by sa pôvodný vlastníka po skončení jedného nájomného vzťahu rozhodol byt opätovne prenajať na dobu neurčitú fyzickej osobe, obmedzenie v zmysle § 16 ods. 1 ZoVB sa znovu aktivuje. Zákonné vymedzenie "doterajšieho nájomcu", je potrebné interpretovať tak, že ide o osobu, ktorá je nájomcom v čase podania žiadosti a zároveň je nájomcom v čase odpredaja bytu. Znamená to, že každý nájomca bytu, ktorý je vo vlastníctve štátneho podniku, je oprávnený požiadať o prevod vlastníckeho práva k bytu bez ohľadu na čas vzniku nájomného vzťahu.

9. Zákon podľa žalobcu nerozlišuje medzi nájomcami v zmysle pôvodných nájomcov, ktorým bol byt pridelený podľa právnej úpravy platnej pred prijatím ZoVB a nájomcami, ktorí sa stali nájomcami po prijatí ZoVB. Žalovaný ako správca úpadcu štátneho podniku, zapísal byt do súpisu podstaty a za úpadcu je povinný previesť vlastnícke právo k predmetnému bytu na žalovaného. V tomto prípade ide o zákonnú povinnosť, ani správca podstaty nemôže tvrdiť, že je nad zákonom a že nie je povinný rešpektovať ustanovenia príslušnej právnej úpravy.

10. Žalovaný vo svojom vyjadrení v reakcii na podanie žalobcu poukázal na súdne rozhodnutia v skutkovo a právne obdobných veciach týkajúcich sa nahradenia prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, v ktorých boli žaloby zamietnuté, a to rozsudok Okresného súdu Trnava č.k. 26C/2/2011-252 zo dňa 18.11.2014 potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 23Co/154/2015, rozsudok Okresného súdu Trnava sp. zn. 26C/206/2010 zo dňa 8.1.2015, potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 26Co/71/2015-380, Okresného súdu Trnava č.k. 26C/3/2011-374 zo dňa 8. júna 2017, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 24Co/181/2017-418 zo dňa 30. júla 2018, a rozsudok tunajšieho súdu č.k. 11C/403/2015-93 zo dňa 5.5.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 25Co/227/2016-121 zo dňa 10. mája 2017. Zdôraznil, že v predmetných rozhodnutiach sa súdy vysporiadali aj s otázkou prevodu bytu do vlastníctva za tzv. zostatkovú regulovanú cenu. Prevod vlastníckeho práva za regulovanú cenu, konkrétne ako požaduje žalobca vo svojom návrhu o nahradenie prejavu vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 10.11.2010, nie je zákonný a žalobca nemá naň právny nárok. 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. Žalobca uzavrel nájomnú zmluvu dňa

5.8.2002 so spoločnosťou TAZ a.s., táto nájomná zmluva nebola uzavretá v rozhodnom období, t.j. v období od prvého pridelenia bytu nájomcovi, do obdobia privatizácie majetku úpadcu, teda do roku 1992. Z toho dôvodu žalobca nie je prvonájomcom a taktiež tu nie je ani dodržaná kontinuita na strane nájomcu. Preto ako bolo poukázané samotnými rozsudkami má za to, že návrh žalobcu nie je zákonný a žalobca nemá naň právny nárok.

11. Okresný súd Trnava, rozsudkom č. k. 10C/353/2013-355, zo dňa 16.01.2019, žalobe v celom rozsahu vyhovel a nahradil prejav vôle žalovaného, tak, že žalovaný ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu v znení uvedenom vo výroku rozsudku. Uviedol, že námietka premlčania, ani námietka nedostatku aktívnej legitímácie neboli vznesené dôvodne. Jednou z podmienok, splnením ktorej sa završuje proces vzniku práva na prevod vlastníctva bytu, je žiadosť nájomcu o prevod vlastníctva bytu. Odo dňa podania tejto žiadosti začína plynúť povinnému subjektu dvojročná lehota na splnenie povinnosti uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Právo na podanie (prípadne i opakovanej) žiadosti sa nemohlo premlčať, lebo trvalo počas celej doby nájmu a podanie žiadosti o prevod nebolo až do 31.12.2016 časovo obmedzené. Súd tiež ustálil, že medzi stranami sporu bola konkludentne - a to najneskôr v máji 2008 uzatvorená nájomná zmluva týkajúca sa predmetného bytu na neurčitú dobu, keďže nebola dohodnutá dĺžka nájmu, a nájomný vzťah žalobcu k bytu vznikol už na základe Zmluvy o nájme bytu z 5.8.2002, a vychádzajúc z rozsudku tunajšieho súdu sp. zn. 16C/61/2011, obsah vydržaného práva zodpovedá pôvodne uzavretej nájomnej zmluve. Povinnosť žalovaného na základe žiadosti odpredať byt do vlastníctva žalobcu trvá, lebo predmetný byt nebol predmetom privatizácie. K prevodu za tzv. zostatkovú cenu súd uviedol, že žiadny predchádzajúci nájomca nemal byť prevedený do svojho vlastníctva, byt sa nachádza stále vo vlastníctve pôvodného vlastníka, preto ku skonzumovaniu práva na prevod bytu za regulovanú cenu do dnešného dňa nedošlo. Pojem „doterajší nájomca“ súd interpretoval tak, že ide o nájomcu, ktorý má uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú bez ohľadu na čas jej vzniku, keď jeho nájomný vzťah doteraz trvá a právo na prevod bytu do vlastníctva nebolo skonzumované. Účelom prijatia zákona č. 182/1993 Z.z. bolo právo nájomcov podieľať sa na privatizácii bytového fondu použitím regulovanej ceny. Ak by zákonodarca nesúhlasil s praxou prevodu bytov za regulovanú cenu nájomcom, ktorých nájom vznikol po účinnosti zákona, novelou by takéto obmedzujúce ustanovenie do zákona určite poňal skôr. Povinnosť previesť byt za regulovanú cenu by podľa názoru súdu zanikla, keď vlastníka bytu prevedie byt do vlastníctva, t.j. zo sféry verejnej do súkromnej. Pokiaľ ale pôvodný vlastníka po skončení jedného nájomného vzťahu byt opätovne prenajal na dobu neurčitú fyzickej osobe, povinnosť previesť byt za regulovanú cenu sa obnoví. Súd posúdil argumentáciu žalovaného, o možnosti prevodu bytu za regulovanú cenu len pri prvonájomcoch, (t. j. nájomcoch bytov ku dňu účinnosti ZoVB), za nedôvodnú, keďže v takom prípade by dotknuté ustanovenia ZoVB o prevode bytu za regulovanú cenu nemali dlhodobo žiadne opodstatnenie.

12. O odvolaní žalovaného (odvolacia argumentácia žalovaného sa týkala okrem iného aj toho, že regulovanú cenu platí len pri prvom prevode bytu, kedy musí byť zachovaná kontinuita na strane oprávneného ako aj na strane povinného, keďže ZoVB garantuje právo na odkúpenie za tzv. zostatkovú cenu doterajšiemu nájomcovi bytu, t. j. nájomcovi do nadobudnutia účinnosti ZoVB) rozhodol Krajský súd v Trnave, uznesením č. k.10Co/23/2020-427, zo dňa 29.06.2021, tak, že rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd uviedol, že v prípadoch, ak sa účinok rozsudku podľa povahy veci alebo podľa zákona musí vzťahovať na všetkých spoločníkov, ide vždy o nerozlučné spoločenstvo. Pokiaľ je byt súčasne v nájme viacerých osôb hovoríme o nich ako o spoločných nájomcoch bytu. Právo spoločného užívania bytu je právom nedielnym. Pokiaľ by boli v čase podania žiadosti o prevod vlastníctva predmetného bytu žalobca a Mgr. O. spoločnými nájomcami bytu, bolo by namieste aplikovať ust. § 701 ods. 1 a 2 O.z., keďže v prípade žiadosti o prevod vlastníctva bytu nejde o bežnú vec týkajúcu sa spoločného nájmu bytu, ktorú by mohol vybavovať každý zo spoločných nájomcov, bol by potrebný súhlas všetkých spoločných nájomcov predmetného bytu. Podľa odvolacieho súdu, súd prvej inštancie opomenul požiadať žalobcu o skutkové tvrdenia, či medzi spoločnými nájomcami vo vzťahu k bytu a sporu sa jedná o spoločenstvo a o aké. Preto jeho závery týkajúce sa aktívnej vecnej legitímácie žalobcu boli predčasné, keďže v prípade žiadosti o prevod vlastníctva bytu nejde o bežnú vec týkajúcu sa spoločného nájmu bytu, ktorú by mohol vybavovať každý zo spoločných nájomcov, bol by potrebný súhlas všetkých spoločných nájomcov predmetného bytu. Odvolací súd zároveň poukázal aj na rozhodnutia, ktoré sa zaoberali právnou povinnosťou prevodu bytu za regulovanú cenu.

13. Žalobca sa po rozhodnutí odvolacieho súdu vo veci opätovne vyjadril a doplnil skutkové tvrdenia k okolnostiam ohľadom spoločného nájmu bytu s E. O.. Uviedol, že žiadosti o prevod vlastníctva bytu sa nepovažuje za bežnú vec týkajúcu sa spoločného nájmu bytu, ktorú by mohol vybavovať každý zo spoločných nájomcov. To znamená, že na podanie takejto žiadosti je potrebný súhlas všetkých spoločných nájomcov bytu. Žalobca podal žiadosť s vedomím a súhlasom Mgr. O., teda bola podaná v súlade s § 701 ods. 1 OZ v zmysle ktorého bežné veci týkajúce sa spoločného nájmu bytu môže vybavovať každý zo spoločných nájomcov. V ostatných veciach je potrebný súhlas všetkých; inak je právny úkon neplatný. Mgr. O. vedela o podaní žiadosti a súhlasila čo vyplýva z jej výslovného vyjadrenia uvedeného v čestnom vyhlásení a zároveň nevzniesla žiadny nesúhlas s podaním žiadosti Mgr. O. opustila trvale spoločnú domácnosť so žalobcom ešte pred podaním žaloby v tomto spore - konkrétne v mesiaci január 2013 - pričom k obnoveniu spoločnej domácnosti žalobcu a Mgr. O. nikdy nedošlo. Zároveň platí, že žalobca a Mgr. O. nie sú a ani nikdy neboli manželmi. V čase podania žaloby bol preto žalobca jediným nájomcom bytu, a teda iba on sám bol aktívne veci legitimovaný na podanie žaloby v tomto spore. Judikatúra (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. M Cdo 32/2001) dospela k záveru, že § 708 OZ je potrebné analogicky aplikovať aj na prípady, ak spoločnú domácnosť trvale opustí jeden zo spoločných nájomcov, ktorí nie sú manželmi. V takom prípade platí, že spoločný nájomca, ktorý trvale opustil spoločnú domácnosť, prestáva byť spoločným nájomcom. Z toho vyplýva, že ak jeden z dvoch spoločných nájomcov trvale opustí spoločnú domácnosť - čo platí aj v našom prípade - zostávajúci nájomca sa stáva výlučným (jediným) nájomcom bytu. Najvyšší súd SR k tomu uviedol nasledovné: Občiansky zákonník výslovne nerieši otázku, aké právne následky nastupujú po opustení spoločnej domácnosti niektorým zo spoločných nájomcov, ktorí nie sú manželmi. V ustanovení § 708 je citovaný len prvý odsek § 707. Je preto nevyhnutné použiť ustanovenia, ktoré upravujú vzťahy obsahom a účelom tomuto právnomu vzťahu najbližšie (§ 853 Obč. zákonníka), teda § 708 a § 707 ods. 3 Obč. zákonníka. Z toho potom vyplýva, že trvalým opustením spoločnej domácnosti jedným zo spoločných nájomcov, prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov, ak zostal len jeden spoločný nájomca, stáva sa výlučným nájomcom bytu. Správnosť tohto názoru potvrdil aj Ústavný súd SR (I. ÚS 164/2012-35), podľa ktorého platí, že: dôsledky trvalého opustenia spoločnej domácnosti jedným zo spoločných nájomcov bytu spočívajúce vo vzniku výlučného nájmu bytu zostávajúceho nájomcu nastávajú ex lege. Z citovanej judikatúry teda vyplýva, že ak jeden z dvoch spoločných nájomcov bytu (ktorí nie sú manželmi) opustí trvale spoločnú domácnosť, tak spoločný nájom bytu zaniká a jediným (výlučným) nájomcom sa stáva zostávajúci nájomca - teda ten, ktorý spoločnú domácnosť neopustil. Keďže Mgr. O. pred podaním žaloby v tomto spore opustila trvale spoločnú domácnosť so žalobcom, zanikol jej spoločný nájom bytu a jediným (výlučným) nájomcom bytu sa stal žalobca. Iba žalobca sa preto podľa § 29 ZVB mohol žalobou na súde domáhať voči žalovanému prevodu vlastníctva bytu. Odvolací súd zároveň konštatoval aj to, že ak je daný súhlas všetkých spoločných nájomcov, samotný právny úkon už môže vykonať aj len jeden z nich. A to je aj prípad Žiadosti. A teda, aj keby platilo, že Žiadosť predstavuje právny úkon týkajúci sa spoločného nájmu Bytu, vzhľadom na skutočnosť, že bola podaná s vedomím a súhlasom Mgr. O., jej podaním nedošlo k porušeniu § 701 OZ. Žiadosť podaná žalobcom s vedomím a súhlasom Mgr. O. tak predstavuje platný právny úkon v súlade s § 701 OZ. Žalobcovi - ako aj Y. O. - preto na základe Žiadosti vzniklo právo domáhať sa na súde voči žalovanému prevodu vlastníctva Bytu. Opustením spoločnej domácnosti Mgr. O. toto právo zaniklo.

14. Súd po vrátení veci odvolacím súdom vec opätovne prejednal, vo veci vykonal opakované dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi zmluva o nájme bytu č.l. 14, rozsudok č.l. 17, rozsudok č.l. 22, žiadosť o odpredaj č.l. 28, odpoveď k žiadostiam o odkúpenie bytov - č.l. 29, dohoda o spätnom prevode nehnuteľnosti č.l. 32, rozsudok č.l. 41, výpis z LV č. XXXXX, zo dňa 25.9.2013 č.l. 60, predpis mesačných záloh č.l. 65, vyúčtovanie za r. 2012 - č.l. 66, výpis z OR - č.l. 71, výpis z katastra nehnuteľnosti č.l. 85 originál, vyžiadanie potvrdenia o zaplatení č.l. 88 s podaciami lístkami č.l. 89, , uznesenie č.l. 135, vyjadrenie č.l. 137, uznesenie 25K/2/2007 - č.l. 153, výzva na rokovanie č.l. 244, zápisnica z rokovania č.l. 245, doklad SIPO č.l. 246, fotografia schránky č.l. 248 a fotografia zvončekov č.l. 249, výpis z LV č. XXXXX pre k. ú. M., zo dňa 15.1.2019, čestné vyhlásenie Y. E. O. z 04.03.2022 a zistil nasledovný skutkový stav.

15. Dňa 5.8.2002 bola uzatvorená Zmluva o nájme predmetného bytu medzi prenajímateľom TAZ, a.s., v likvidácii, Coburgova 84, Trnava a nájomcami žalobcom a Mgr. E. O. (Zmluva o nájme bytu čl. 14-16). Žalobca má byť trvale v užívaní od roku 2002, v predmetnom byte má hlásený trvalý pobyt a adresu bytu uvádza ako svoju korešpondenčnú adresu (nesporné tvrdenie žalobcu, fotografia poštovej schránky čl. 248 a zvončeka čl. 249).

16. Žalobca podal podaním zo dňa 3.10.2008 písomnú žiadosť o prevod predmetného bytu do osobného vlastníctva, ktorú žalovaný prevzal dňa 15.10.2008 (žiadosť čl. 87). Žalovaný požiadal podaním zo dňa 9.12.2008 o sprístupnenie predmetného bytu za účelom obhliadky znalcom na účely určenia zostatkovej kúpnej ceny bytu (odpoveď na žiadosť o odpredaj čl. 29-31).

17. Rozsudkom Okresného súdu Trnava č.k. 16C/61/2011-202 zo dňa 29.11.2011 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 9Co/62/2012-238 zo dňa 13.11.2012 bola žaloba žalovaného (v predmetnom konaní v postavení žalobcu) o vypratanie sporného bytu voči žalobcovi (v predmetnom konaní v postavení žalovaného) zamietnutá z dôvodu, že medzi stranami sporu došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú konkludentne, keď v konaní bolo nepochybne preukázané, že žalovaný prijímal od žalobcov platby za užívanie sporného bytu, čím dal najavo, že rešpektuje ich užívacie právo k bytu, žiadnu platbu im nevrátil a nespochybnil (okrem podanej žaloby) nájomný vzťah žalobcov k spornému bytu, a to i napriek tomu, že vlastnícke právo spoločnosti TAZ, a.s. v likvidácii bolo spochybnené a následne vyvrátené v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 44Cbi/6/2007, právoplatnosťou rozhodnutia dňa 20.11.2008. Krajský súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil a k rozhodnutiu dodal, že " keďže medzi účastníkmi konania nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy písomne, vzhľadom na zistené okolnosti došlo uplatnením analógie legis k uzatvoreniu platnej nájomnej zmluvy konkludentne."

18. Vlastnícke právo spoločnosti TAZ, a.s. v likvidácii k predmetnému bytu bolo spochybnené a následne vyvrátené v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 44Cbi/6/2007, právoplatnosťou rozhodnutia dňa 20.11.2008 (rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 21CoKR/4/2008-767 zo dňa 23.9.2008 - čl. 41-59). Vlastnícke právo k bytu bolo teda ustálené žalovanému (úpadcovi) týmto dňom. Následne bol sporný byt žalovaným prevedený na spoločnosť TAZ - správa a predaj bytov nájomcom, s.r.o., ktorá opätovne byt previedla na žalovaného, keď dňa 29.9.2010 bola uzatvorená Dohoda o spätnom prevode nehnuteľností medzi žalovaným a spoločnosťou TAZ - správa a predaj bytov nájomcom, s.r.o. (Dohoda čl. 32-40), čím vlastníctvo bytu nadobudla spoločnosť Trnavské automobilové závody, štátny podnik a vyhlásením konkurzu prešlo v zmysle § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. oprávnenie konať za spoločnosť a nakladať s jej majetkom na správcu konkurznej podstaty úpadcu.

19. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre k.ú. M. zo dňa 25.9.2013 ako aj 15.1.2019 (čl.60-64 a 348-350) vyplýva, že vlastníkom bytu č. 100 na 1.p. bytového domu - XXX b.j. súpisné číslo XXXX na F. 7-11 v M., postaveného na parcele č. XXXX/XXX v podiele 1/1 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prislúchajúceho k bytu o veľkosti 6469/662724 sú Trnavské automobilové závody, štátny podnik v likvidácii, Trnava, pričom titulom nadobudnutia je Dohoda o spätnom prevode nehnuteľností právoplatná dňa 22.10.2010. V konaní nebolo sporným, že žalovaný (úpadca) nie je vlastníkom pozemku, na ktorom bytový dom stojí.

20. E. O. súhlasila, aby žalobca požiadal žalovaného o prevod vlastníckeho práva k bytu. Spoločnú domácnosť do žalobcom v byte trvale opustila v januári 2013 (čestné vyhlásenie E. O. zo 04.03.2022).

21. 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.

22. 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.

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

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

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

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. Predmetom sporu je nahradenie prejavu vôle za žalovaného na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu na žalobcu za podmienok podľa ZoVB a za regulovanú kúpnu cenu určenú v súlade s § 17 ods. 3 písm. a) v spojení s § 18 ZoVB.

34. Súd sa najskôr v kontexte záverov odvolacieho súdu zaoberal aktívnou vecnou legitimitáciou žalobcu. Odvolací súd, na základe rozsiahleho odôvodnenia dospel k záveru, že podanie žiadosti o prevod vlastníctva k bytu nie je bežnou vecou, ktorú by mohol vybavovať každý z nájomcov, a teda je potrebný súhlas všetkých spoločných nájomcov. Ak spoločným nájomcom bytu bola aj E. O., mala by tvoriť spolu so žalobcom v prípade žaloby procesné spoločenstvo a súd by mal ustáliť aj povahu tohto spoločenstva. Súd na základe doplnenia skutkových tvrdení považoval za preukázané, že v čase podania žiadosti nájomca E. O. súhlasila, aby žalobca podal žiadosť o prevod vlastníckeho práva k bytu. V čase od podania žiadosti do podania žaloby ale spoločný nájom bytu žalobcu a Mgr. O. zanikol, keď táto v januári 2013 trvale domácnosť opustila a k obnoveniu spoločnej domácnosti so žalobcom už nedošlo. V takom prípade, s poukazom na § 708 Občianskeho zákonníka v spojení s aplikáciou § 707 ods. 3 Občianskeho zákonníka, platí, že trvalým opustením spoločnej domácnosti jedným zo spoločných nájomcov prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov, ak zostal len jeden spoločný nájomca, stáva sa výlučným nájomcom bytu (NS SR, sp. zn. M Cdo/32/2001, I. ÚS 164/2012). Trvalé opustenie spoločného bytu zo strany Mgr. O. malo tak za následok, že spoločný nájom bytu zanikol a jediným nájomcom sa stal žalobca. Žalobca je tak jediným subjektom oprávneným domáhať sa žalobou nahradenia prejavu vôle podľa § 29 ods. 2 ZVB, keďže takéto právo patrí len nájomcovi a Mgr. O. status nájomcu opustením domácnosti stratila. Žalobca je jediným, aktívne vecne legitimovaným subjektom na podanie žaloby, keďže právo Mgr. O. domáhať sa prevodu vlastníckeho práva trvalým opustením spoločnej domácnosti zaniklo a do podania žaloby sa neobnovilo.

35. V konaní žalovaný vzniesol námietku premlčania nároku žalobcu podať žiadosť o prevod bytu za tzv. regulovanú 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. Sú sa opätovne zaoberal dôvodnosťou vznesenej námietky a otázkou možného premlčania nároku, pričom dospel k záveru, že námietka premlčania nebola vznesená dôvodne. Právo žalobcu podať žiadosť o prevod vlastníckeho práva k bytu, je na základe ZoVB obsahom nájomného vzťahu, ktorý existuje medzi nájomcom a prenajímateľom, pričom tento vzťah trvá po celú dobu nájmu. Keďže nájomný vzťah medzi sporovými stranami existoval v čase podania žiadosti o prevod vlastníckeho práva k bytu a tento vzťah stále trvá, žalobca žiadosť nevzal späť, keď zároveň žalobca má 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.. Pokiaľ ide o právo žalobcu 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, nezaniká 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 nájomcu bytu o prevod vlastníctva bytu, pri splnení aj ostatných podmienok podľa právneho stavu v čase jej podania, má za následok vznik nového subjektívneho práva na prevod vlastníctva so začiatkom plynutia novej dvojročnej lehoty na splnenie tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti. Žalobca požiadal o prevod vlastníctva bytu listom zo dňa 03.10.2008, doručeným 15.10.2008, pričom jeho prevzatie žalovaný nerozporoval, túto žiadosť nevzal späť, čo nebolo v konaní sporné, a predmetná žaloba o nahradenie prejavu vôle bola doručená súdu dňa 07.10.2013, teda po uplynutí zákonom stanovenej dvojročnej doby, a preto u žalovaného 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. Námietka premlčania zo strany žalovaného nebola vznesená dôvodne, preto súd ďalej posúdil samotný nárok žalobcu.

36. Predmetný byt bol zahrnutý do konkurznej podstaty úpadcu Trnavské automobilové závody, štátny podnik v konkurze, ktorá skutočnosť medzi účastníkmi ani sporná nebola. V konaní ako odporca vystupuje správca úpadcu Trnavské automobilové závody, štátny podnik v likvidácii. Žalovaný 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.

37. S poukazom na právoplatne skončené konanie prebiehajúce pred tunajším súdom pod sp.zn. 16C/61/2011, súd tiež 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 ... 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 žalobcu a E. O., pričom konštatoval, že medzi sporovými stranami došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú konkludentne a na podklade takto uzavretej zmluvy majú žalovaní (pozn. žalobca v tomto konaní a E. O.) právo byt užívať.“ Vychádzajúc z právoplatne skončeného konania je možno uzavrieť, že nájomná zmluva medzi účastníkmi vznikla konkludentne, a to najneskôr dňa

38. Uvedené ale bez ďalšieho nepostačuje pre vznik nároku žalobcu 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 zákonom regulovanú kúpnu cenu iba doterajšiemu nájomcovi. Súd má za to, že zákonný 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, v súlade s tým je potrebné za doterajšieho nájomcu považovať osobu, ktorá bol nájomcom práve ku dňu 01.09.1993, a nie kedykoľvek po tomto dátume. Uvedený záver 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.

39. Súd má za to, že pre vznik nároku na prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu za regulovanú cenu, je potrebné zachovať kontinuitu nájomného vzťahu medzi vlastníkom domu na strane prenajímateľa a prvým nájomcom. Žalobca začal byt užívať z titulu nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 05.08.2002 so spoločnosťou TAZ a.s, avšak v konaní žalobca ani netvrdil, že bol 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. Z vykonaného dokazovania, s poukazom na ustanovenia ZoVB, s prihliadnutím na výklad gramatický v spojení s výkladom teleologickým a historickým, dospel súd k záveru, že žalobca nemá právny nárok na prevod vlastníckeho práva k bytu za regulovanú cenu. ZoVB reflektuje regulovanú cenu len pri prvom prevode bytu, kedy musí byť zachovaná kontinuita na strane oprávneného ako aj na strane povinného, pričom žalobca nepreukázal existenciu žiadnej skutočnosti, od ktorej by si mohol odvodiť svoje užívacie právo, resp. oprávnený nájom bytu, ktorý by zakladal prechod nájmu alebo kontinuitu osobného užívania, resp. nájmu od pridelenia bytu cez osobné užívanie žalobcom, 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. Keďže žalobca v čase nadobudnutia účinnosti ZoVB byt trvale neužíval (či už na základe zmluvy o trvalom užívaní alebo nájomnej zmluvy), čo je podmienkou pre vznik nároku na odkúpenie predmetného bytu za tzv. regulovanú cenu, súd návrh ako nedôvodný vo výroku I. zamietol.

40. Na podporu vyššie uvedeného záveru súd poukazuje na doterajšiu rozhodovaciu prax tunajšieho odvolacieho súdu, ktorý opakovane rozhodoval v skutkovo a právne obdobných sporoch. Krajský súd v Trnave v rozsudku č. k. 23Co/154/2015-280 a v rozsudku č. k. 26Co/71/2015-380, dospel 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“.

41. S uvedeným záverom sa stotožnil Krajský súd v Trnave aj v ďalších svojich rozhodnutiach (sp. zn. 24Co/181/2017 a sp. zn. 25Co/227/2016), keď poukázal na ustanovenie § 17 ods. 3 písm. a) zákona o vlastníctve bytov, ktorý upravuje právo na odkúpenie bytu a pozemkom za zvýhodnenú cenu iba „doterajšiemu nájomcovi“, pričom tento pojem súd vyložil s poukazom na časovú súvislosť účinnosti zákona o vlastníctve bytov t.j. k 1.9.1993.

42. Rozsudok Krajského súdu v Trnave, č. k. 23Co/154/2015-280, preskúmal aj Ústavný súd SR, ktorý v konaní sp. zn. II. ÚS 170/2018-16, rozhodoval o ústavnej sťažnosti proti uvedenému rozsudku. Ústavný súd SR sťažnosť odmietol a posúdil ju ako nedôvodnú, keď súčasne zdôraznil, okrem iného, že „účelom zákona o vlastníctve bytov bolo uľahčenie privatizácie bytového fondu (najmä v panelových domoch postavených priemyselným spôsobom) smerujúce k vysporiadaniu sa so socialistickým systémom vlastníctva. K uvedenému účelu slúžil aj § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Matériu tohto právneho

vzťahu však nie je možné vidieť len v normovaní pozície nájomcu, ale taktiež v ovplyvnení pozície vlastníka domu. Predmetná norma totiž upravuje práva a povinnosti medzi oboma subjektmi daného právneho vzťahu. Pri rozhodovaní je preto potrebné zohľadňovať postavenie nájomcu, ale aj vlastníka domu. Krajský súd poukázal na to, že sťažovateľ byt opustil a že byt bol v rokoch 1973 - 1992 užívaný iným nájomcom (bez príbuzenského alebo obdobného vzťahu k sťažovateľovi). Poukázal aj na to, že sťažovateľ žiadal o prevod bytu do osobného vlastníctva žiadosťou doručenou žalovanému 24. októbra 2008. Za už uvedených okolností byt vlastnil naďalej žalovaný a jeho vlastníctvo nebolo až do žiadosti o prevod bytu do vlastníctva sťažovateľa rušené. Navyše, byt pred sťažovateľom užíval iný nájomca bez akéhokoľvek vzťahu k sťažovateľovi, ktorý o prevod bytu do vlastníctva nežiadal. Bolo treba zohľadniť účel zákona. Ten, ako bolo uvedené, spočíva v uľahčení privatizácie socialistického bytového fondu. Je nesporné, že zákonodarca mal snahu vyjsť v ústrety nájomcom byty dlhodobejšie obyvajúcim poskytnutím možnosti previesť byty do ich vlastníctva. Tento pozitívny záväzok zákonodarcu je možné chápať aj ako prejav uznania doktríny právneho štátu kompenzujúci predošlé potlačenie inštitútu vlastníctva (v prospech užívacích práv). Vlastník bytu sa na základe uvedeného mohol odôvodnene domnievať, že jeho vlastnícke právo už nebude spochybňované. Je potrebné tiež dodať, že účel zákona o vlastníctve bytov nesmeruje k materiálne neodôvodnenému prevodu bytov.“

43. Žalobca na podporu svojej argumentácie poukázal na rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 25Co/228/2017. Súd je toho názoru, že ide o ojedinelé rozhodnutie, pričom prevažujúca rozhodovaciu činnosť, na ktorú bolo poukázané skôr, sa priklonila k záveru, ktorý si osvojil aj súd v tejto prejednávanej veci. V danom prípade, odlišný právny názor súd odôvodnil stručne, keď len konštatoval, že zo zákona nie je možné vyvodiť podmienku, že nájomcami bytu by sa žalobcovia museli stať v tzv. rozhodnom období od roku 1973 do roku 1992, pričom si právny názor uvedený v iných veciach neosvojil, keď mal za to, že ide o skutkovo odlišné prípady.

44. Súd ale v danom prípade prihliadal na všeobecný princíp právnej istoty podporený rozsiahlou ústavnou judikatúrou. Obsahovým komponentom princípu právnej istoty je rovnaká odpoveď na právnu otázku za rovnakého alebo analogického skutkového stavu, teda požiadavka, aby sa na určitú právne relevantnú otázku pri opakovaní v rovnakých podmienkach sa dala rovnaká odpoveď (napr. I. ÚS 87/93, PL. ÚS 16/95 a II. ÚS 80/99). Diametrálne odlišná rozhodovacia činnosť všeobecného súdu o tej istej právnej otázke za rovnakej alebo analogickej skutkovej situácie, pokiaľ ju nemožno objektívne a rozumne odôvodniť, je ústavne neudržateľná (IV. ÚS 209/2010, m. m. PL. ÚS 21/00, PL. ÚS 6/04, III. ÚS 328/05). Protichodné právne závery vyslovené v analogických prípadoch neprispievajú k naplneniu hlavného účelu princípu právnej istoty ani k dôvere verejnosti v spravodlivé súdne konanie a v súdny systém ako taký. (II. ÚS 293/2018). Aj keď právne závery všeobecných súdov obsiahnuté v ich rozhodnutiach nemajú v právnom poriadku Slovenskej republiky charakter precedensu, ktorý by ostatných sudcov rozhodujúcich v obdobných veciach zaväzoval rozhodnúť identicky, napriek tomu protichodné právne závery vyslovené v analogických prípadoch neprispievajú k naplneniu hlavného účelu princípu právnej istoty ani k dôvere v spravodlivé súdne konanie (obdobne napr. IV. ÚS 49/06, III. ÚS 300/06). Súd je toho názoru, že vzhľadom na opakované závery rozhodovacej činnosti Krajského súdu v Trnave v skutkovo obdobných veciach, inú interpretáciu dotknutej právnej normy nie je možné rozumne ani objektívne spochybníť. Navyše, ako bolo už skôr uvedené, ústavný súd, ktorý navyiac podal aj teleologický výklad dotknutej právnej normy, považoval jedno z rozhodnutí odvolacieho súdu, na ktoré sa odvolávali aj iné senáty za zákonné a správne a ústavnú sťažnosť za neopodstatnenú.

45. Ďalšie argumenty žalobcu súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadávať. Aj podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi 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. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne).

46. Podľa § 262 ods. 1 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 396 ods.

3 CSP Ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

47. Ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci (§ 396 ods. 3 CSP). Súdne konanie predstavuje jeden celok od podania žaloby až po meritórne rozhodnutie súdu, a týka sa to aj konania o trovách konania. Úspech v konaní sa teda aj pre účely rozhodnutia o nároku na náhradu trov konania posudzuje v závislosti od konečného rozhodnutia vo veci samej, a teda pri posúdení nároku na náhradu trov konania, je potrebné vychádzať z toho, ktorá strana bola v konečnom dôsledku v konaní úspešná.

48. Keďže žalovaný bol v celom rozsahu úspešný, súd mu podľa § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na plnú náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania (výrok II.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 355 ods. 1 CSP, § 357 písm. m)).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

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 uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).