

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 10C/353/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113226586  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Skubáková  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2019:2113226586.18

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Katarínou Skubákovou v spore žalobcu: C. V., W. XX.XX.XXXX, F. F. XXXX/XX, M., zastúpený: Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o., IČO 47 232 471, Dvořákovo nábrežie 8/A, Bratislava, proti žalovanému: Y. K. T. V., L. V. T. Ú. „. E. A., Š. T.I. U. V., K. XX XXX XXX, L. L. M., L. L. L. XX, M., zastúpený: Advokátska kancelária Korytár s.r.o., IČO: 47 243 279, Sladovnícka 13, 917 01 Trnava, o nahradenie prejavu vôle na zmluve, t a k t o

### rozhodol:

I. Súd n a h r á d z a prejav vôle žalovaného tak, že žalovaný ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu v tomto znení:

#### Zmluva

o prevode vlastníckeho práva k bytu  
uzatvorená podľa zákona 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Predávajúci: M. E. A., Š.Á. T. U. N.

L. L. U. M., K.: XX XXX XXX, A.Í. v Obchodnom registri

Okresného súdu Trnava, oddiel: Pš, vložka č. 23/T;

konajúci prostredníctvom: Y. K. T. V., L. V. T. Ú. M. Š..T. L. L.Í. U. M., K.: XX XXX XXX, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Pš, vložka č. 23/T, značka správcu: S1138, kancelária L. L. XX, M.

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci: C. V., C.É. T. V.

H. W.: XX.XX.XXXX, C. Č.Í.: XXXXXX/XXXX,

M. F.: F. XXXX/XX, M.

občan Slovenskej republiky

I.

1.1 Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nasledovným nehnuteľnostiam:

a) byt č. XXX na (prízemí) 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome - „bytový dom XXX b.j. F. X, X, X, XX, XX“, nachádzajúcom sa v M., W. G.. F. XX U. M., vchod č. XX, súpisné číslo XXXX, v katastrálnom území M., A.Í. W. N. Č.. XXXXX, postavený na pozemku - parcele reg. „C“ č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1010 m<sup>2</sup>, k. ú. M., I. M., I. M., A. W. N. Č.. XXXX,

b) spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu špecifikovaného vyššie v bode 1.1 písm. a)

(ďalej len „byt“ alebo „nehnuteľnosti“)

1.2 Ďalší popis a rozloha bytu: Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, balkón (lodžia), chodba, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej

plochy bytu bez lodžie je XX,XX Y.; lodžia má X,XX Y.. K bytu náleží aj jedna pivničná kobka. Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie: poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, vodovodné batérie, príslušenstvo sociálnych zariadení, vaňa, sprchový kút, okná, radiátory, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojky TV signálu, okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníkom bytov. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami (ističmi) pre byt.

1.3 S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami bytového domu sú základy domu, obvodové múry, priečelia, strecha, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, chodby, vchod, schodišťa.

1.4. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a sú určené a majú slúžiť výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, najmä hromozvody, klampiarske konštrukcie, vodovodné, teplotné, kanalizačné, telefónne a dátové rozvody a prípojky, komíny a výťahy. Predávajúci prevádza na kupujúceho spolu s bytom spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu XXXX/XXXXXX.

1.5 Predávajúci nie je vlastníkom zastavaného pozemku označeného ako parcela reg. „C“ č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXXX Y., katastrálne územie M., obec M., I. M., A. W. N. Č.. XXXX.

1.6 V súlade s § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. k zastavanému pozemku vzniklo vecné bremeno s právom prechodu v prospech vlastníka bytu.

## II.

2.1 Predávajúci predáva nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva kupujúceho (spoluvlastnícky podiel kupujúceho k bytu bude 1/1), ktorý ich takto do svojho vlastníctva prijíma, a zaväzuje sa za ne zaplatiť kúpnu cenu podľa bodu 2.2 tejto zmluvy.

2.2 Kúpna cena je dohodnutá (a určená) v súlade s ustanovením § 18 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vo výške 900,76 Eur. Predávajúcemu vzniká nárok na zaplatenie kúpnej ceny dňom uzavretia tejto zmluvy.

## III.

Vyhlasenie nadobúdateľa bytu v dome o prístupí k zmluve o výkone správy

3.1 Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k existujúcej zmluve o výkone správy bytového domu. Správu bytového domu vykonáva Y. L. L., L..C..I., L. X, XXX XX M., K.: XX XXX XXX, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: XXXXX/T.

## IV.

4.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že uzavretím tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazaní. Vlastnícke právo k predmetu zmluvy prejde na kupujúceho povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností príslušným správnym orgánom vykonávajúcim pôsobnosť správy katastra (príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad podá kupujúci.

V Trnave dňa ..... V Trnave dňa .....

Predávajúci: Kupujúci:

\_\_\_\_\_  
M. E. A., C. V.

Š.Á. T. U. N.

V. T.

Y. K. T. V.,

L. V. T. M. Š..T..

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

## o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu mailovou formou dňa 4.10.2013, doplnenou písomne dňa 7.10.2013, domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil alternatívne žalovaným pôvodne 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.100 nachádzajúcemu sa na 1. nadzemnom podlaží bytového domu „XXX b.j. F. X, X, X, XX, XX“ U. M., W. G. F. XX, súpisné číslo XXXX, zapísanému na LV č. XXXXX T. V.. Ú.. M., postaveného na pozemku parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorí, o výmere XXXX Y., zapísanom na N. Č.. XXXX T. V.. Ú.. M., pozostávajúcemu z troch izieb, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC a príslušenstva (ďalej „predmetný byt“). Žalobca dôvodil, že žalobu podával voči žalovaným 1.-3. alternatívne z dôvodu opatrnosti, aby kvôli formálnych dôvodom nebol v konaní neúspešný. V priebehu konania došlo k zastaveniu konania vo vzťahu k žalovaným pôvodne v 2. a 3. rade, a to uzneseniami č.k. 10C/353/2013-317 zo dňa 7.11.2018 a č.k. 10C/353/2013-262 zo dňa 6.3.2018, z dôvodu späťvzatia žaloby žalobcom.

2. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že žalobca ako nájomca spolu so spoločným nájomcom Y.. E. O. uzavrel nájomnú zmluvu na predmetný byt, a to dňa 5.8.2002, s prenajímateľom M. E..L.. U. N., Z. XX, M.. Žalovaný podal na tunajšom súde žalobu o vypratanie predmetného bytu proti žalobcovi, ktorá bola zamietnutá rozsudkom č.k. 16C/61/2011-202 zo dňa 29.11.2011. Krajský súd v predmetnom konaní rozsudkom č.k. 9Co/62/2012-238 zo dňa 13.11.2012 napadnutý rozsudok potvrdil, pričom súdy v rozhodnutiach potvrdili existenciu nájmu žalobcu k bytu, keď nájomná zmluva na dobu neurčitú vznikla konkludentne. Žalobca ako nájomca využil právo požiadať o prevod vlastníctva bytu, a to žiadosťou zo dňa 3.10.2008, podanou dňa 15.10.2008, a tým mu vznikol nárok na odkúpenie bytu v zmysle zákona č. 183/1993 Z.z. a žalovanému vznikla povinnosť previesť byt do vlastníctva žalobcu za podmienok ZoVB. Spoločný nájomca toto svoje právo nevyužil, pričom ho v súlade so zásadami nášho právneho poriadku nemožno nútiť žalovať. Pokiaľ uplatnil svoje práva na súde len niektorí z nájomcov, nemôže to byť prekážkou úspechu vo veci samej. Po uplynutí dvoch rokov od 15.10.2008, teda od 16.10.2010, vzniklo žalobcovi ako nájomcovi právo podať žalobu na súd, aby uložil splnenie povinnosti podľa § 29 ods. 2 ZoVB. Žaloba žiadala o nahradenie prejavu vôle žalovaného na Zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu, ktorej textové znenie bolo súčasťou navrhovaného petitu, pričom kúpna cena by mala byť určená podľa dotknutých ustanovení ZoVB (§18) za súčinnosti žalovaného.

3. Žalovaný sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu dňa 6.8.2015, v ktorom uviedol, že žalobca nemá právo na prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu. Uviedol, že žalovanému ako správcovi konkurznej podstaty úpadcu nikto iný ako konkurzný súd a veriteľský výbor nemôže ukladať pokyny a nahrádzať jeho vôľu (ani iný nepríslušný súd). Žalobca nie je oprávneným nájomcom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka (OZ) a zákona o vlastníctve bytov (ZoVB), takým nájomcom ani osobným užívateľom bytu nebol v rozhodnom období, nestal sa ním ani na základe prechodu nájmu. Žalobca so žalovaným neuzatvorili konkludentne nájomnú zmluvu na dobu neurčitú.

Žalovaný vo vyjadrení tvrdil, že 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), potom argumentácia súdu, že ide o nájomnú zmluvu na dobu neurčitú je v rozpore so Zákonom o konkurze a reštrukturalizácii (ZoKR) a jeho účelom. Je zrejmé, že žalovaný nájomnú zmluvu s náležitosťami v zmysle § 86 ods. 3 ZoKR neuzatvoril.

V procesnej obrane tiež tvrdil, že žalobca svoj nárok odvodzuje od nájomnej zmluvy konkludentne uzatvorenej so žalovaným, ktorá mala vzniknúť v roku 2008 až 2009, prípadne právoplatnosťou rozsudku č.k. 16C/61/2011-202 zo dňa 29.11.2011, na čo sa právna úprava ZoVB a OZ, o ktorú sa opiera žalobca nevzťahuje. Právna úprava regulácie nájomného a následného prevodu bytu za tzv. zostatkovú cenu mala slúžiť na vysporiadanie sa so socialistickým modelom vlastníctva, užívateľskými právami, a ich prechodom na nájomné vzťahy a 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. Žalovaný uvádzal, že pri prevode bytov za regulovanú cenu prevádzal byty do vlastníctva oprávneným osobným užívateľom v zmysle § 152 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.1991 v spojení s § 871 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa osobné užívanie pretransformovalo na nájom, a to osobám, ktorým bol byt pridelený

úpadcom na základe rozhodnutia o pridelení bytu, prípadne oprávneným na základe prechodu nájmu bytu, a nie osobám, ktoré nemali s úpadcom nič spoločné a nájomná zmluva k majetku úpadcu bola uzatvorená treťou osobou.

Žalovaný uvádzal, že zákon o vlastníctve bytov počítá s regulovanou cenou len pri tzv. prvom prevode bytu, kedy musí byť zachovaná kontinuita na strane oprávneného i povinného ku konkrétnemu bytu a len vtedy zákonný zákaz v zmysle § 16 ods. 1 tohto zákona trvá. 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. Prvým nájomcom bytu v žiadnom prípade nebol žalobca, ani nepreukázal prechod nájmu. Žalovaný tvrdil, že žalobca nepreukázal, že bol v rozhodnom období (rokov 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 doteraz (naopak, žalobca sa stal nájomcom bytu až na základe konkludentného konania žalovaného, bez výslovného alebo iného prísľubu či záväzku previesť mu byt za tzv. zostatkovú cenu), žalovaný vykonal všetky úkony smerujúce k vyprataniu žalobcu z bytu, a hoci súd ustálil, že žalobca má právo k bytu, jediné právo, ktorému súd poskytol ochranu, bolo právo nebyť vypratáný z bytu, byt užívať, nie však právo na prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu. Žalovaný uviedol, že žalobca argumentoval, že nájom a právo na prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu mu vznikol na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej konkludentne so žalovaným, pričom 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 inú právnu 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). 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), nie je zachovaná kontinuita oprávneného a povinného subjektu z nájomného vzťahu alebo vzťahu osobného užívania a žalovaný ako správca Úpadcu v konkurze vyhlásenom na majetok úpadcu je viazaný osobitným zákonom, ktorým je ZoKR. Na základe týchto tvrdení žalovaný uzavrel, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby. Ustanovenie § 16 ods. 1 ZoVB nemožno vykladať neprímerane extenzívne ukladajúc 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. Žalovaný tiež poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 3Cdo 46/97 z 24. júla 1997 ohľadom neexistencie konkludentne uzatvorenej nájomnej zmluvy, lebo nebolo preukázané pridelenie bytu a úmysel prenechať byt do užívania na dobu neurčitú, keď bola uložená povinnosť vypratať byt napriek jeho užívaniu od roku 1987. 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.

Ďalej žalovaný namietal premlčanie práva na podanie žiadosti o prevod bytu za zostatkovú cenu, keď porovnal právo na podanie žiadosti o prevod bytu a právo na prevod vlastníctva bytu a tvrdil, že keď právo na prevod bytu je majetkovým právom a podlieha premlčaniu, potom aj 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.

Žalovaný tiež tvrdil, že výkon práva žalobcu na základe súdom a žalobcom vnútenej argumentácie o konkludentne uzatvorenej nájomnej zmluve, neprímerane zasahuje do práv úpadcu, v mene ktorého koná žalovaný, a tým poškodzuje veriteľov, ktorí si uplatnili riadne svoje pohľadávky v konkurznom konaní a mali by byť priebežne uspokojení jednak z výťažkov nájomného a jednak zo speňaženia bytov

za cenu zostatkovú, resp. trhovú, prípadne po vzájomnej dohode. Žalovaný zdôraznil, že spoločnosť M., E..L.. nebola nikdy vlastníkom bytu, a teda ani jeho prenajímateľom, nie je ani právny predchodca, ani právny nástupca úpadcu, preto s bytom nemohla nakladať. Žalovaný by určite nekonal so žalobcom ako užívateľom bytu, pokiaľ by hneď na začiatku vedel, že žalobca nie je oprávneným osobným užívateľom bytu, konaním v omyle v osobe nemohlo dôjsť k platne založenému nájomnému vzťahu medzi žalobcom a žalovaným. Žalovaný má za to, že k uzatvoreniu nájomnej zmluvy ani nedošlo a jediný vzťah medzi žalobcom a žalovaným existuje z titulu bezdôvodného obohatenia. Žalovaný počas celého konania o vypratanie zdôrazňoval, že výšku, splatnosť ani identifikačné údaje týkajúce sa platieb nepredpisoval, neurčoval, rešpektoval iba pokojný faktický stav, aby zabránil situácii, kedy by poukazované platby vracal, ale zároveň by nebolo možné spotrebované energie uhradiť z iných zdrojov a došlo by k zadĺženiu celého bytového domu. Argumentácia smerujúca ku konkludentnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy je v rozpore s princípom rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov. Teóriou o konkludentnom uzatvorení nájmu v zmysle rozsudku č.k. 16C/61/2011-202 zo dňa 29.11.2011 došlo k nútenému vzniku nájomného vzťahu a žalovaný sa stal prenajímateľom bez ohľadu na prejavenu vôľu sa ním nestáť. Ak by však súd konkludenciu rozšíril aj o právo na prevod bytu za zostatkovú cenu, išlo by o zásah do základných práv žalovaného vlastníť majetok. 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. Ak uvedené právo nebolo obsahom dohody, nie je ani obsahom zákona ( keď ust. § 18 ZoVB sa nevzťahuje na žalobcov prípad), súd nemôže konštituovať povinnosť žalovaného nad rámec zákona. Žalobca získal uzatvorením nájomnej zmluvy s nevlastníkom možnosť užívať byt za zlomkové nájomné oproti trhovému nájmu, a to aj napriek tomu, že nebol s úpadcom v služobnom alebo pracovnom pomere, nebol mu pridelený byt úpadcom, ani sa nestal nájomcom na základe prechodu nájmu. Na základe všetkých tvrdených skutočností žiadal žalovaný žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

4. Žalobca k uvedenému vyjadreniu na pojednávaniach dňa 26.1.2016 a 3.5.2016 uviedol, že aktívna legitímácia žalobcu vyplýva z rozhodnutia tunajšieho súdu potvrdeného krajským súdom, v ktorom konaní došlo k zamietnutiu návrhu na vypratanie bytu. Žalobca má za to, že týmto súd judikoval postavenie žalobcu ako nájomcu, ktorý je v zmysle zákona o vlastníctve bytov aktívne legitimovaný na podanie žaloby. Pokiaľ ide o pasívnu legitímáciu žalobcu podal z opatrnosti túto žalobu voči trom subjektom, bol od začiatku v neistote, kto je vlastníkom bytu, kto je prenajímateľom, komu platiť nájomné a riešil existenčnú otázku vlastného bývania a do tejto situácie sa dostal nie vlastným konaním. Pokiaľ ide o námietku premlčania, má za to, že právo žalobcu nepodlieha premlčaniu, poukazuje na nález ÚS SR sp. zn. IV. ÚS 105/2013-27 zo dňa 7.5.2013, v ktorom Ústavný súd poukazuje na názor vyslovený uznesením NS SR sp. zn. 6Cdo 37/2010 z 21.12.2010, z ktorých vyplýva, že právo osôb v pozícii žalobcu ako nájomcov bytov v zmysle zákona o vlastníctve bytov na odkúpenie týchto bytov nepodlieha premlčaniu. Súdy 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."

ZoVB 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 predmetné nehnuteľnosti (byt) do súpisu podstaty. Z ustanovenia § 29 ZoVB vyplýva, že správca konajúci za úpadcu je povinný previesť vlastnícke právo k predmetnému bytu na žalovaného. Žalobca poukázal na § 92 ods. 5 ZoKR, teda má za to, že aj vo vyhlásenom konkurze je daná zákonná úprava upravujúca prevod vlastníckeho práva k bytu na žalobcu. 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. Správca speňažuje majetok úpadcu aj v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, ktorý je vo vzťahu ZoKR lex specialis. Iba byty, ktoré nepodliehajú zákonu a byty voľné, ktoré nie sú prenajaté, sa predávajú tak ako iné nehnuteľnosti podľa zákona o dobrovoľných dražbách (Ď., Y.: V. T.U. W. L. E. U. X. Ú. X.: Ž., XXXX str. 605). Pokiaľ ide o kúpnu cenu za byt, 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 (Pospíšil, B. a kol.: Zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Komentár. O. V.: F., 2016 str. 526). Ak teda úpadca disponuje bytom, ktorý je povinný previesť podľa zákona o vlastníctve bytov a za podmienok upravených zákonom o vlastníctve bytov, tak je povinný tak urobiť a nie je namieste, aby správca poukazoval na princíp konkurzu s tým, že môže vo všeobecnosti speňažovať majetok úpadcu len za trhovú cenu.

Taktiež žalobca v konaní uviedol, 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. Nosným princípom zákona je tá skutočnosť, že pôvodný vlastník bytového domu má povinnosť previesť byt v danom bytovom dome do vlastníctva nájomcu, ak sú splnené zákonné podmienky na strane nájomcu, a to existencia nájomnej zmluvy uzatvorená na dobu neurčitú. M. E. A., Š. T., v mene ktorého koná správca konkurznej podstaty, má také postavenie pôvodného vlastníka bytového domu, ktorému svedčí zákonná povinnosť byť previesť. Nájom vznikol na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej 5.8.2002 medzi žalobcom ako nájomcom a spoločnosťou M. E..L.. U. N., pričom v spojení s rozsudkom tunajšieho súdu 16C/61/2011 bolo ustálené, že konkludentným spôsobom bola následne uzatvorená nájomná zmluva medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom, ktorý užíva predmetný byt na základe nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. V súčasnosti je žalobca naďalej užívateľom predmetného bytu. Tento byt užíva iba on. Byt užíva trvale od vzniku užívacieho práva. Má v byte registrovaný trvalý pobyt a adresa bytu je jeho korešpondenčnou adresou. 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, čo je v tomto prípade splnené. TAZ š.p. majú postavenie povinného prevodcu podľa § 17 ZoVB a sú nepretržite vlastníkom predmetného bytu. Zo ZoVB nevyplýva žiadne ohraničenie rozhodného obdobia, v ktorom by mal vzniknúť nájomný vzťah. 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, keď cenová regulácia zasahuje taxatívne vymedzený okruh 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 vlastník bytu prevedie byt do vlastníctva, t.j. zo sféry verejnej do súkromnej, norma vylučujúca voľnú dispozíciu je skončená. Pokiaľ by sa pôvodný vlastník po skončení jedného nájomného vzťahu rozhodol byt opätovne prenajať na dobu neurčitú fyzickej osobe, obmedzenie v zmysle § 16 ods. 1 ZoVB sa znovu aktivuje. Pojem “doterajšieho nájomcu”, identifikuje osobu, ktorá je nájomcom v čase podania žiadosti a je nájomcom v čase odpredaja bytu. Zo systematického výkladu ustanovení ZoVB vyplýva, 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, čím sa aktivuje príkaz adresovaný štátnemu podniku, ktorý má povinnosť byť previesť v lehote dvoch rokov odo dňa podania žiadosti, a to za regulovanú kúpnu cenu. Obdobne z jazykového výkladu, keď synonymom slova “doterajší” je “posledný, ostatný, aktuálny”, nie slovo “prvý, prvotný”. K argumentu žalovaného, že zákonodárca by v zákone uviedol jednoducho pojem nájomca, ak by nemalo ísť o nájomcu do určitého obdobia, uviedol, že práve uvedením pojmu doterajší resp. spresnením, že sa jedná o doterajšieho nájomcu, sa zákonodárca chcel vyhnúť situácii, aby o prevod bytu mohol žiadať akýkoľvek nájomca, ktorý mal k predmetnému bytu, napr. aj v minulosti uzatvorenú nájomnú zmluvu.

5. Žalovaný v priebehu konania poukazoval na rozhodnutia súdov, konkrétne rozsudky tunajšieho súdu, ktorými v obdobnej veci, teda o nahradenie prejavu vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu bol návrh zamietnutý. Konkrétne išlo o rozsudky č.k. 26C/2/2011-252 zo dňa 18.11.2014 a rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 23Co/154/2015 č.l. 208 zo dňa 25.1.2016. V tomto rozsudku odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a v rozsudku uviedol: „Žalobca začal byť užívať z titulu nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 24.1.1995 so spoločnosťou M. E..L... Žalobca nepreukázal, že bol osobný užívateľom, resp. nájomcom predmetného bytu v rozhodnom období, t.j. v rokoch 1973 až 1992, teda po období od prvého pridelenia bytu do užívania bytu do osobného užívania do privatizácie majetku úpadcu. Odvolací súd sa preto podľa vykonaného dokazovania stotožnil s právnym názorom súdu prvého stupňa, že 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.“

Obdobne pokázal na rozsudok tunajšieho súdu sp. zn. 26C/206/2010 zo dňa 8.1.2015, potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 26Co/71/2015-380 zo dňa 2.2.2016. Na základe týchto rozsudkov má žalovaný za to, že bolo v obdobných veciach už dostatočne rozhodnuté, odôvodnené, žaloba bola opakovane zamietnutá. Žalobca uzavrel nájomnú zmluvu dňa 5.8.2002 so spoločnosťou M. E..L., 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. Taktiež poukazyval na obdobné rozhodnutia 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.

K pojmu doterajší nájomca uviedol tiež, že argumentácia protistrany k pojmu doterajší nájomca nie je správna, ak by sa jednalo o nájomcu, ktorý bude iba nájomca ktorý bude mať uzatvorenú zmluvu v dobe prevodu nehnuteľnosti, tak zákonodárca by uviedol v zákone iba jednoducho nájomcu, pokiaľ uvádza termín doterajší nájomca, je zjavné, že má na mysli nájomcu do určitého obdobia. Z toho vyplýva logicky ako bolo potvrdené aj štyrmi rozhodnutiami Okresného súdu ako aj Krajského súdu, že sa jedná o doterajšieho nájomcu, teda nájomcu do účinnosti ZoVB.

6. Uznesením č.k. 10C/353/2013-180 zo dňa 2.9.2016 v spojení s uznesením č.k. 10C/353/2013-262 zo dňa 6.3.2018 výrok III. (zmena petitu doplnením údajov o kúpnej cene) pripustil súd zmenu žaloby, čo do formulácie petitu v znení uvedenom vo výroku rozhodnutia.

7. Žalobca právom záverečnej reči uviedol, že má za to, že v konaní bolo dostatočným spôsobom preukázané, že žalobca je nájomcom predmetného bytu s nájomnou zmluvou na dobu neurčitú, a teda je aktívne vecne legitimovaný v tomto konaní. Túto skutočnosť žalobca preukázal právoplatným rozhodnutím tunajšieho súdu sp.zn. 16C/61/2011. Pri predaji bytu, o ktorý v tomto konaní ide, je potrebné postupovať v zmysle ZoVB, ktorý je lex specialis k ZoKR, pričom má za to, že ZoVB vyžadovaná kontinuita na strane žalovaného ako vlastníka bytu je zachovaná, pričom zároveň kontinuita na strane žalobcu ako nájomcu resp. povinnosť byť tzv. prvonájomcom bytu, nie je zákonom vyžadovaná. Povinnosť žalovaného previesť byt za regulovanú cenu na nájomcu alebo žalobcu nezanikla, nebola skonsumovaná. Právo žalobcu žiadať prevod bytu od žalovaného sa nepremlčuje. Žalovaný mal a stále má ako vlastník bytu povinnosť previesť byt na žalobcu za regulovanú cenu, a preto žiadal žalobe vyhovieť v celom rozsahu a priznať mu náhradu trov konania v plnom rozsahu.

8. Žalovaný právom záverečnej reči uviedol, že na strane žalobcu nebola dodržaná kontinuita, ktorá je rozhodujúca pri nároku na tento predmet sporu, opätovne poukázal na rozhodnutia okresných súdov aj Krajských súdov s tým, že aj keď nie sú záväzné pre tento konajúci súd, má za to, že by mal na ne prihliadať, vzhľadom na to, že sa jedná o štyroch rozdielnych samosudcov a štyri rozdielne senáty, ktoré zhodne poukazujú na skutočnosť, že musí pretrvať kontinuita na strane nájomcu, čo v tomto prípade dodržané nebolo, ako vyplýva aj z dôkazných prostriedkov, predložených protistranou, a to nájomnej zmluvy z roku 2002. Uviedol, že návrh žalobcu nie je zákonný, a teda nemá naňho právny nárok.

9. Súd vo veci rozhodol na pojednávaní dňa 16.1.2019, pričom v konaní vykonal dokazovanie oboznámením stranami do spisu založených listinných dôkazov, najmä Zmluvou o nájme bytu (čl.14-16), rozsudkom Okresného súdu Trnava č.k. 16C/61/2011-202 zo dňa 29.11.2011 (čl. 17-21), rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 9Co/62/2012-238 zo dňa 13.11.2012 (čl. 22-27), žiadosťou o odpredaj bytu (čl. 28 a 87), odpoveďou k žiadostiam o odkúpenie bytov zo dňa 9.12.2008 (čl. 29-31), Dohodou o spätnom prevode nehnuteľností zo dňa 29.9.2010 (čl. 32-40), rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 21CoKR/4/2008-767 zo dňa 23.9.2008 (čl. 41-59), výpismiu z listu vlastníctva č. 10593 pre k.ú. Trnava zo dňa 25.9.2013 ako aj 15.1.2019 (čl.60-64 a 348-350), predpisom mesačných záloh a vyúčtovaním za rok 2012 (čl. 65-70), listom - vyžiadanie potvrdenia o zaplatení zo dňa 8.11.2013 (čl. 88), uznesením tunajšieho súdu č.k. 25K/2/2007-70 zo dňa 12.9.2007 (čl. 153-155) a uznesením tunajšieho súdu č.k. 25K/2/2007-823 zo dňa 12.9.2007 (čl. 156-157), výzvou na rokovanie zo dňa 3.5.2017 (čl. 244), zápisnicou z rokovania zo dňa 30.5.2017 (čl.245), informatívnym dokladom SIPO (čl.246), fotografiami (čl.248,249), informáciou o obstarávacej cene (čl. 254), rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 26C/3/2011-374 zo dňa 8.6.2017 a Krajského súdu v Trnave č.k. 24Co/181/2017-418 zo dňa 30.7.2018 (čl. 284-306), rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 11C/403/2015-93 zo dňa 5.5.2016 (čl.311-316) a rozsudkom Krajského

súdu v Trnave č.k. 25Co/227/2016-121 zo dňa 10.5.2017 (čl.279-283), rozsudkom tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 18C/384/2013 zo dňa 1.3.2017 (čl. 324-333) a rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25Co/228/2017 zo dňa 24.10.2018 (čl. 334-341), ako aj celým obsahom spisového materiálu a zistil tento skutkový a právny stav veci.

10. Dňa 5.8.2002 bola uzatvorená Zmluva o nájme predmetného bytu medzi prenajímateľom M., E..L., U. N., Z. XX, M. a nájomcami žalobcom a Y.. 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 - vyjadrenie čl. 228, fotografia poštovej schránky čl. 248 a zvončeka čl. 249).

11. 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).

12. 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 (čl. 17-27), bola žaloba žalovaného (v predmetnom konaní v postavení žalobcu) o vypratanie predmetného bytu voči žalobcovi a Y.. E. O. (v predmetnom konaní v postavení žalovaných) zamietnutá z dôvodu, že medzi stranami sporu došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú konkludentne, a teda neužívajú byť bez právneho dôvodu. Okresný súd v odôvodnení uviedol v rámci skutkových zistení, že „žalovaní dňa 5. 8. 2002 uzavreli nájomnú zmluvu so spoločnosťou M. E..L.. v likvidácii k predmetnému bytu. Žalovaná v 2. rade (Y.. O.) uzavrela ohľadne predmetného bytu nájomnú zmluvu so spoločnosťou M. L. E..L.. M. dňa 25. 5. 1998. Uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. 12. 1999 č. k. 3K 105/99 vyhlásil konkurz na majetok úpadcu M. E..L.. U. N., za správcu vymenoval R.. H. T.. Uznesením Okresného súdu v Trnave zo dňa 12: 9. 2007 č. k. 25K 2/2007-70 bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu - M. E. A. Š. T. U. N.. Dňa 16. 10. 2007 vtedajší správca KP M. Š.. T. zapísal predmetnú nehnuteľnosť do súpisu všeobecnej podstaty úpadcu M. Š.. T.. Tento súpis bol zverejnený v Obchodnom vestníku č. 206B/2007 so sporným zápisom v prospech tretej osoby, t.j. M. E..L.. Dôvodom bola absolútna neplatnosť prevodov - prechodov vlastníckeho práva k súpisovej zložke majetku od úpadcu M. Š..T. na Fond národného majetku SR. Podľa vtedajšieho správcu úpadcu M. Š.. T. v danom prípade nedošlo k prevodu vlastníckeho práva k súpisovej zložke majetku s rozhodnutím Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku SR č. 329/1992 zo dňa 11. 4. 1992 o schválení privatizačného projektu a uznesením Vlády SR č. 590 zo dňa 16. 6. 1992 o schválení privatizačného projektu úpadcu, predmetom ktorých nebol prevod - prechod súpisovej zložky majetku od úpadcu na FNM a následné prevody - prechody na ďalšie osoby. V konaní 41Cbi 6/2007 bolo preukázané, že nehnuteľnosti /ani sporný byt/ nepredstavovali majetok, ktorý by bol v privatizačnom projekte Úpadcu ako štátneho podniku určený na privatizáciu, preto rozhodnutie o schválení privatizácie nebolo právnym titulom pre nadobudnutie vlastníckeho práva FNM SR k nehnuteľnostiam, preto FNM SR nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Z rozhodnutí súdu vyplýva, že nehnuteľnosti, vrátane bytu sú predmetom konkurzného konania úpadcu M. Š.. T.. V danom prípade žalovaní si riadne plnili svoje povinnosti z uzavretia nájomnej zmluvy a využívali práva z nej po dobu od r. 1998, kedy byt začala užívať žalovaná v 2. rade a neskôr k tomuto vzťahu pristúpil žalovaný v 1. rade. Z uvedeného je nepochybné, že byt žalovaní užívali po dobu presahujúcu desať rokov. Žalovaní neboli žiadnym spôsobom v užívaní rušení, žalobca nezasahoval do výkonu ich práv, a teda nebolo spochybnené, že v užívaní a nájme boli dobromyseľní a ich dobromyseľnosti musí byť poskytnutá ochrana. Ochrana dobromyseľnosti konaniu žalovaných a ich predchodcu a zároveň ochrana právnej istoty dlhodobopôsobiacich právnych vzťahov musí byť poskytnutá na základe analogickej aplikácie inštitútu, ktorý sa najviac svojím obsahom a účelom /§853 OZ/ približuje danej situácii, predovšetkým prostredníctvom inštitútu vydržania vecných bremien. Tento záver odôvodňuje samotná právna povaha vecných bremien, ktorých podstatou je užívanie cudzej veci určitým spôsobom. V tomto prípade obsah takto vydržaného práva zodpovedá pôvodne uzavretej nájomnej zmluve.“... „Žalobca aj svojím chovaním konkludentne akceptoval existenciu nájomného vzťahu tým, že počas celého obdobia nenamietal, že žalovaní neoprávnene užívajú nehnuteľnosť, prijímal platby nájomného v ním určenej výške. Tým je nespochybniteľne založená dohoda o podstatných náležitostiach nájomnej zmluvy v zmysle § 686 ods. 1 OZ - o predmete nájmu, úhradách za užívanie, ktorá nemusí byť písomná. Tu je potrebné poukázať na právne relevantné prejavy oboch strán, t.j. určenie výšky nájomného, spôsobom úhrady viazaného na príslušný predmet nájmu, platbami úhrad žalobcovi, pričom žalobca nenamietal nielen užívanie, ale

ani platby.“... „V zmysle uvedeného má súd za to, že je jednoznačne založený právny dôvod na užívanie bytu nájomcom titulom nájomnej zmluvy na dobu neurčitú, ktoré právo svojim dlhodobým nekonaním žalobca akceptoval, so žalovanými konkludentne nájomnú zmluvu uzavrel.“

13. V odvolaní proti rozsudku Okresného súdu Trnava č.k. 16C/61/2011-202 zo dňa 29.11.2011, žalovaný (v danom konaní žalobca) uplatňoval argumentáciu uvedenú aj vo vyjadrení k žalobe (že rešpektoval pokojný stav a vychádzal z predpokladu, že osoby užívajúce byty sú osobami, ktorým svedčí právo byty užívať na základe platných nájomných zmlúv, že zo skutočnosti, že na účet žalobcu prichádzali platby žalovaných, nemožno za žiadnych okolností vyvodzovať fakt, že žalobca prejavil akúkoľvek vôľu s týmito osobami uzavrieť nájomnú zmluvu, že na strane žalobcu nikdy nebola daná vôľa uzavrieť nájomné zmluvy a z uvedeného ani nedošlo k prejavu takejto neexistujúcej vôle, že neuvažoval o uzatváraní nájomných zmlúv ani z dôvodu, že na takýto postup nemal a ani nežiadal veriteľský výbor, ako príslušný orgán, udeliť záväzný pokyn, len na základe ktorého by bol ako správca oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy). Krajský súd po posúdení odvolania 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.” (rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 9Co/62/2012-238 zo dňa 13.11.2012 čl.22-27). Otázku existencie nájomného vzťahu žalobcu k predmetnému bytu tak súd považuje za právoplatne vyriešenú, v podobe predbežnej otázky v uvedenom konaní, v ktorom mal žalovaný plnú možnosť vznášať argumenty, pričom súd sa s posúdením tejto otázky v plnom rozsahu stotožňuje.

14. Vlastnícke právo spoločnosti M., E..L.. U. N. (s ktorou žalobca a Y.. O. uzatvorili nájomnú zmluvu dňa 5.8.2002) 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 M. - L. E. T. F. W., L..C..I., ktorá opätovne byt previedla na žalovaného, keď dňa 29.9.2010 bola uzatvorená Dohoda o spätnom prevode nehnuteľností medzi žalovaným a spoločnosťou M. - správa a predaj bytov nájomcom, s.r.o. (Dohoda čl. 32-40), čím vlastníctvo bytu nadobudla spoločnosť M. E. A., 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.

15. Na majetok úpadcu M. E. A., Š. T. U. N., bol uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 25K/2/2007-70 zo dňa 12.9.2007 vyhlásený konkurz a za správcu úpadcu bol ustanovený Y.. T. I.. Uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 25K/2/2007-823 zo dňa 12.12.2007 bolo rozhodnuté o výmene správcu a za nového správcu úpadcu bol ustanovený žalovaný (uznesenia tunajšieho súdu čl. 153-157). V konaní nebolo sporným, že predmetný byt bol zahrnutý do konkurznej podstaty úpadcu M. E. A., Š. T. U. V..

16. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX T. V..Ú.. M. zo dňa 25.9.2013 ako aj 15.1.2019 (čl.60-64 a 348-350) vyplýva, že vlastníkom bytu č. XXX na 1.p. bytového domu - XXX b.j. súpisné číslo XXXX W. F. X-XX U. 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 XXXX/XXXXXX L. M. E. A., Š. T. U. N., M., 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.

17. K vykonanému dokazovaniu súd dodáva, že nevykonal pôvodne navrhnuté dokazovanie výsluchom žalobcu, nakoľko na tomto v priebehu konania už žalobca netrval ako ani pripojením spisu 16C/61/2011 (navrhnuté žalobcom na preukázanie vzniku a trvania nájomného vzťahu), nakoľko i zo samotného rozhodnutia, ktoré je obsahom spisu boli pre súd dostatočne preukázané žalobcom tvrdené skutočnosti (ohľadne vzniku a trvania nájomného vzťahu) rozhodné v tejto veci, a tak pripojenie spisu súd považoval za nehospodárne a nadbytočné.

18. Podľa § 229 Civilného sporového poriadku, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

19. Podľa § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť.

20. Podľa § 100 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.(1) Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. (2)

21. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

22. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

23. Podľa § 132 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpnu, 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.

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

25. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

26. Podľa § 686 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

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

28. Podľa § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej a v texte aj „ZoKR“), 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.

29. Podľa § 92 ods. 5 ZoKR, 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.

30. Podľa § 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej a v texte aj „zákon o vlastníctve bytov“ a „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.

31. Podľa § 5 ods. 1 až 8 zákona o vlastníctve bytov, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať

a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, 5) vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,

- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- g) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov (1).

Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. (2). Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome okrem náležitostí podľa odseku 1 môže obsahovať aj vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na kotolni, ak vykuruje viac domov a na základe dohody medzi nadobúdateľmi bytov a vlastníkom domu prechádza zmluvou o prevode vlastníctva bytu do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a vlastníkov nebytových priestorov v dome. (3). Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa nadobúdajú vkladom do katastra nehnuteľností. (4). K prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa pripoja situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov, ich čísiel a identifikácia pozemku. Návrh na zápis a dokumentáciu je povinný predložiť predávajúci. (5). Práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome (6). Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome. (7). Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru znáša predávajúci; predávajúci môže požadovať od nadobúdateľa náhradu preukázateľne zaplatených správnych poplatkov a odmenu notára podľa osobitných predpisov. (8).

32. Podľa § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, 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.

33. Podľa § 17 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príľahlého pozemku (ďalej len „cena“) sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.

34. Podľa § 17 ods. 3 písm. a) zákona o vlastníctve bytov, 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.

35. Podľa § 18 ods. 1 až 4 zákona o vlastníctve bytov, cena za 1 m<sup>2</sup> 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 vydeli sa súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, stanoví sa jeho východisková hodnota znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu (1). Opotrebenie podľa odseku 1 písm. b) sa vypočíta z obstarávacej ceny domu a celková výška zníženia obstarávacej ceny domu podľa odseku 1 môže byť najviac 80% (2). Obstarávacou cenou domu na účely tohto zákona sa rozumie cena vedená v účtovníctve zohľadňujúca prvú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1955 a druhú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1965. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu nebytový priestor (§ 2 ods. 3) alebo garáž, obstarávací cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu nebytovému priestoru alebo garáži (3). Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva štátu alebo obce do vlastníctva nájomcu, vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru je povinný poskytnúť nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny zistenej podľa odseku 1 vo výške 30% (4).

36. Podľa § 29 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, štátne podniky, štátne podniky v likvidácii, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie, právnické osoby, ktoré podľa osobitného zákona spravujú majetok štátu30a) <<https://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182>> 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 požiada o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti.

37. Podľa § 29b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu7) <<https://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182>> alebo s ktorým bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, nezaniká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva nedošlo v lehote podľa tohto zákona alebo v lehote dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve, ak nájomca svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne nevzal späť; týmto späťvzatím žiadosti nezaniká nájomcovi právo podať ďalšiu žiadosť o prevod vlastníctva bytu.

38. Podľa § 32e ods. 3, 4 a 5 zákona o vlastníctve bytov (prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1.1.2016), povinnosť ustanovená v § 29 ods. 2 a 8 a v § 29a sa vzťahuje na vlastníkov domov alebo bytov len vtedy, ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016; táto povinnosť nezaniká, ak je vlastníkom domu alebo bytu bytové družstvo a o prevod vlastníctva bytu požiada aj po 31. decembri 2016 nájomca družstevného bytu, ktorý je členom tohto bytového družstva. (3). Vlastník domu alebo bytu uvedený v § 17 ods. 3 a § 29 ods. 7 je povinný uzavrieť s nájomcom bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016, zmluvu o prevode vlastníctva bytu; cenu bytu, pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku je povinný vypočítať podľa § 18, § 18a ods. 1 a § 18b. Ak vlastník domu alebo bytu zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov od doručenia žiadosti neuzavrie, nájomca bytu môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. (4). Ak nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu po 31. decembri 2016, na výpočet ceny bytu sa vzťahuje § 17 ods. 1; to neplatí, ak ide o nájomcu družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva (5).

39. Predmetom tohto sporu je nahradenie prejavu vôle žalovaného uzatvoriť so žalobcom zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu za zvýhodnených podmienok podľa zákona o vlastníctve bytov za tzv. regulovanú kúpnu cenu vo výške určenej podľa § 17 ods. 3 písm. a) v spojení s § 18 zákona o vlastníctve bytov.

40. Zákon o vlastníctve bytov upravuje okrem iného aj podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a v rámci nich i podmienky vzniku práva na prevod vlastníctva bytu. Súhrn týchto podmienok, v prípade ich splnenia, tvorí právnu skutočnosť majúcu za následok vznik právneho vzťahu medzi nájomcom bytu a vlastníkom bytového domu alebo subjektom spravujúcim bytový dom ako majetok štátu. Obsahom tohto právneho vzťahu je subjektívne právo nájomcu bytu na prevod vlastníctva bytu a tomuto právu zodpovedajúca povinnosť vlastníka bytového domu alebo subjektu spravujúceho bytový dom ako majetok štátu uzavrieť s nájomcom v určenej lehote zmluvu o prevode vlastníctva bytu.

41. Žalovaný vzniesol v konaní námietku premlčania nároku žalobcu podať žiadosť o prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu, ktorú odôvodnil tým, že žalobca mohol od roku 2002 do roku 2008 kedykoľvek

požiadať subjekt, ktorý vystupoval ako vlastník a prenajímateľ, o prevod bytu, pričom tak neurobil, čím sa premlčalo právo na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu.

42. Žalovaný vzniesol i námietku nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby, ktorú odvodzoval z neexistencie zachovania kontinuity medzi prvonájomcom a žalobcom, a z tvrdenia, že žalobca nie je oprávneným nájomcom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona o vlastníctve bytov, takým nájomcom ani osobným užívateľom bytu nebol v rozhodnom období, nestal sa ním ani na základe prechodu nájmu. Aktívnu vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu - žalobcovi ním uplatňované právo (nárok), respektíve mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania.

43. Súd sa vzhľadom na vznesené námietky prioritne zaoberal ich dôvodnosťou, pričom dospel k záveru, že ani námietka premlčania, ani námietka nedostatku aktívnej legitímácie neboli vznesené dôvodne.

44. 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. Novelou vykonanou zákonom č. 151/1995 Z.z. bolo v § 29 zákona o vlastníctve bytov výslovne ustanovené, že nájomca môže po uplynutí lehoty dvoch rokov od podania žiadosti o prevod vlastníctva bytu podať žalobu na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Žalobca podal žiadosť o prevod bytu do vlastníctva 15.10. 2008, žalovaný nesplnil povinnosť prevodu vlastníctva bytu v lehote dvoch rokov, t.j. do 15.10.2010, preto podal žalobca na súd žalobu o splnenie tejto povinnosti, a to dňa 4.10.2013 (pred uplynutím trojročnej premlčacej doby na domáhanie sa nahradenia prejavu vôle žalovaného) v zmysle poslednej vety § 29 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, čím je daná jeho aktívna vecná legitímácia domáhať sa tohto práva súdnou cestou voči žalovanému štátnemu podniku v likvidácii ako povinnému subjektu, v mene ktorého koná správca z dôvodu vyhláseného konkurzu na jeho majetok, čím je daná v zmysle § 29 ods. 2 prvej vety zákona o vlastníctve bytov jeho pasívna vecná legitímácia. Táto možnosť nájomcu (podať žiadosť) nebola do 1.1.2016 obmedzená žiadnou lehotou. Novelou vykonanou zákonom č. 158/1998 Z.z. bol do zákona o vlastníctve bytov vložený § 29b, v ktorého odseku 3 je ustanovené, že nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu, nezaniká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva nedošlo v lehote podľa tohto zákona, ak nájomca svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne nevzal späť. Nájomca svoju žiadosť nevzal písomne späť, teda jeho právo na podanie (prípadne i opakovanej) žiadosti sa nemohlo premlčať, lebo trvalo počas celej doby nájmu až do prijatia novely zákona o vlastníctve bytov č. 246/2015 Z.z., účinnnej od 1.1.2016, z ktorej je zrejmé, že požiadať o prevod vlastníctva bytu bolo možné až do 31.12.2016. Teda až týmto dátumom došlo k časovému obmedzeniu práva nájomcov na podanie žiadosti o prevod bytu do vlastníctva za regulovanú cenu a k postupnému uzatváraniu procesu privatizácie bytového fondu.

45. Zmyslom tejto úpravy bolo zvýšenie právnej istoty a zvýšenie ochrany nájomcu bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu. Interpretácia uvedených ustanovení zákona o vlastníctve bytov vyžaduje použitie klasických i moderných výkladových metód. To znamená predovšetkým ich výklad vo vzájomných súvislostiach prihliadajúc na ich účel ako aj účel zákona ako celku, ktorým bola a stále je privatizácia bytového fondu, dotýkajúca sa tisícov občanov. Ďalej je potrebné zohľadniť aj skutočnosť, že tento proces (privatizácia bytového fondu) nebol ani po viacerých zmenách zákona časovo ohraničený a teda uzavretý. Tiež je potrebné mať na zreteli, že súd nie je viazaný doslovným znením zákona, ale sa od neho smie a musí odchýliť, pokiaľ to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z princípov, ktoré majú svoj základ v ústavne konformnom právnom poriadku ako významovom celku. (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6 Cdo/37/2010 z 21.12.2010). Na základe uvedeného, poukazujúc na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6 Cdo/37/2010 z 21.12.2010, podporené nálezom Ústavného súdu SR IV. ÚS 105/2013-27 zo dňa 7.5.2013, súd konštatuje, že námietka premlčania nároku žalobcu podať žiadosť o prevod bytu za tzv. zostatkovú cenu je nedôvodná, uvedené právo premlčaniu nepodlieha.

46. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané (právoplatne v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 16C/61/2011), že medzi stranami sporu bola konkludentne - a to najneskôr v máji 2008 (t.j. pred podaním žiadosti o odpredaj bytu), vychádzajúc z právoplatného rozhodnutia, teda uplynutím

lehoty 10 rokov od uzatvorenia prvej nájomnej zmluvy E. O. (XX. X. XXXX), s ktorou bol žalobca spoločným nájomcom - uzatvorená nájomná zmluva týkajúca sa predmetného bytu na neurčitú dobu, lebo nebola dohodnutá dĺžka nájmu, keď nájomný vzťah žalobcu k bytu vznikol už predtým na základe Zmluvy o nájme bytu z 5.8.2002 (čl.14-16), s tým, že ako uviedol tunajší súd v konaní 16C/61/2011 obsah vydržaného práva zodpovedá pôvodne uzavretej nájomnej zmluve. Žalobca podal žiadosť o prevod predmetného bytu do vlastníctva 15.10.2008, túto žiadosť nevzal späť, čo ani nebolo v konaní sporné, zmluva s ním uzatvorená do dvoch rokov nebola, preto dňa 4.10.2013 bola podaná na súd predmetná žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovaného. U žalovaného trvá povinnosť na základe tejto žiadosti odpredať byt do vlastníctva nájomcu, lebo predmetný byt nebol predmetom privatizácie (čo vyplynulo z rozsudku Krajského súdu v Trnave sp.zn. 21CoKR/4/2008 zo dňa 23.9.2008 čl. 41-59, ktorým bol potvrdený rozsudok Okresného súdu Trnava č.k. 44Cbi/6/2007-653 zo dňa 26.3.2008), žiadny predchádzajúci nájomca nemal byť prevedený do svojho vlastníctva, čo tiež nebolo v konaní sporné a byt sa nachádza stále vo vlastníctve pôvodného vlastníka, preto ku skonzumovaniu práva na prevod bytu za regulovanú cenu do dnešného dňa nedošlo. Za účelom realizácie svojho práva na prevod vlastníctva bytu nemá žalobca ako nájomca možnosť obrátiť sa na iný štátny orgán a nemal ani možnosť brániť sa v konkurznom konaní (vylučovacia žaloba je neaplikovateľná, keďže nie je vlastníkom), preto má právo domáhať sa svojho práva žalobou v civilnom súdnom konaní, nie v rámci konkurzného konania. Žalovaným namietaným výkladom v smere, že jemu ako správcovi konkurznej podstaty úpadcu nikto iný ako konkurzný súd a veriteľský výbor (ani iný nepríslušný, v tomto prípade civilný súd), nemôže ukladať pokyny a nahrádzať jeho vôľu, by na strane žalobcu došlo k denegatio iustitiae (odopretiu spravodlivosti).

47. K argumentu žalovaného, že „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“, súd uvádza, že súd v danom prípade žiadne právo nájomcu dodatočne nekonštituuje (čo ani nie je potrebné a možné), keď práva žalobcu ako nájomcu predmetného bytu (vrátane práva na odkúpenie bytu za regulovanú cenu) vyplývajú priamo zo zákona o vlastníctve bytov a zo skutočnosti existencie nájomnej zmluvy na dobu neurčitú, hoci uzatvorenej konkludentne (ako bolo právoplatne ustálené v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 16C/61/2011). Súčasne dopad uvedeného práva žalobcu na priebeh konkurzného konania nemožno hodnotiť v podobe nespravodlivého ukrátenia veriteľov, keď ZoKR (§ 92 ods. 5) v prípade speňažovania bytov, sám odkazuje správcu na postup v zmysle zákona o vlastníctve bytov. Správca tak automaticky speňažuje majetok úpadcu aj v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, ktorý je vo vzťahu ZoKR lex specialis a aj vo vyhlásenom konkurze je daná zákonná úprava upravujúca prevod vlastníckeho práva k bytu na žalobcu.

48. Pojem „doterajší nájomca“ si súd vykladá ako nájomca, 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. Rozhodnutia, na ktoré poukazoval v súvislosti výkladom pojmu žalovaný, neboli záväzné pre súd v tomto konaní, lebo sa netýkali predmetného bytu ani prejednávanej veci a nie sú ani judikátni. Súd pritom poukazuje na ostatné rozhodnutie tunajšieho súdu v konaní sp. zn. 18C/384/2013 zo dňa 1.3. 2017 potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25Co/228/2017 zo dňa 24.10.2018 (čl. 324-341), vydané v obdobnej veci (kde súd žalobe nájomcov o nahradenie prejavu vôle žalovaného vyhovel), ktorými bolo zmenené doterajšie posudzovanie predmetnej otázky, pričom Krajský súd v odôvodnení priamo uviedol že „zo žiadneho ustanovenia zákona o vlastníctve bytov nie je možné vyvodiť podmienku tvrdenú žalovaným, že nájomcami bytu by sa žalobcovia museli stať v tzv. rozhodnom období od roku 1973 do roku 1992 (od prvého pridelenia bytu do privatizácie majetku úpadcu), resp. do účinnosti ZoVB k 1.9.1993.“

49. Súd má za to, že zákonodarca pojem „doterajší nájomca“ neohraničil nadobudnutím účinnosti zákona o vlastníctve bytov, keď predmetné ustanovenie § 17 ods. 3 zákona je stále účinné a v praxi aplikované pri prevodoch bytov do vlastníctva doterajších nájomcov (s neurčitou dobou nájmu bez ohľadu na čas uzatvorenia zmluvy, ak sa jedná o prvý prevod bytu z vlastníctva vymedzených subjektov do vlastníctva nájomcu) za zvýhodnenú tzv. regulovanú cenu vypočítanú podľa § 18 zákona o vlastníctve bytov. Požiadať o prevod bytu do vlastníctva bolo možné do 31.12.2016, teda až novelou zákona o vlastníctve bytov účinnou od 1.1.2016 došlo k časovému ohraničeniu podávania žiadostí nájomcov o prevod bytu do vlastníctva za regulované ceny. Dovtedy nebolo podávanie žiadostí časovo obmedzené, ani nebol časovo obmedzený vznik nájmu dátumom do 1.9.1993. Ak by totiž zákonodarca mienil takto vymedziť

nájomný vzťah, uviedol by túto podmienku výslovne a jednoznačne v zákone (...nájomca, ktorý sa ním stal do nadobudnutia účinnosti tohto zákona...). Pri výklade ustanovení právnych predpisov je základným princípom vykladať pojmy uvedené v určitej právnej norme ku dňu ich konkrétnej aplikácie, nie (bez ďalšieho) ku dňu prijatia určitého zákona (napr. priamo v aktuálnom znení ZoVB je pojem „doterajší“ použitý mnohokrát, napr. § 10 ods. 5 „Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.“, ďalej napr. § 8a ods. 10 „doterajší správca“, § 9 ods. 6 „doterajšie spoločenstvo“, pričom výklad tohto pojmu s významom doterajšieho do účinnosti daných právnych noriem, by fakticky viedol k nelogickým záverom nezmyselnej a len časovo obmedzenej možnosti aplikácie daných právnych noriem bez ich uplatnenia v budúcnosti). Pojem „doterajší“ bez iného spresnenia, či obmedzenia, sa vzťahuje na súčasnosť, teda je aktuálne platný a znamená doteraz trvajúci, teda trvajúci stále, do súčasnosti bez ohľadu na to, kedy vznikol. Uvedenému chápaniu pojmu „doterajší nájomca“ svedčí tak výklad jazykový, keď synonymom slova „doterajší“ je „posledný, ostatný, aktuálny“, ako aj výklad teleologický. Výklad, ktorý ponúka žalovaný, že doterajší nájomca znamená nájomca do nadobudnutia účinnosti zákona, t.j. do 1.9.1993 by totiž znamenal, že ním už nie je nájomca v súčasnosti (teraz), čo je však rozpore so zmyslom ustanovenia § 17 zákona. Úmyslom prijatia zákona č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.9.1993 bolo poskytnutie možnosti nájomcom podieľať sa na privatizácii bytového fondu za výhodných cenových podmienok použitím regulovanej ceny. Z uvedených dôvodov sa od účinnosti zákona o vlastníctve bytov, t.j. od 1.9.1993 na území SR vykonávali prevody bytov do vlastníctva doterajším nájomcom za regulovanú cenu. Ak by zákonodárca 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, ak neexistuje nájomný vzťah, ako aj keď vlastník bytu prevedie byt do vlastníctva, t.j. zo sféry verejnej do súkromnej. Norma vylučujúca voľnú dispozíciu je tak skonsumovaná. Pokiaľ by pôvodný vlastník po skončení jedného nájomného vzťahu byt opätovne prenajal na dobu neurčitú fyzickej osobe, obmedzenie v zmysle § 16 ods. 1 ZoVB sa znovu aktivuje. Pri komplexnom aplikovaní argumentácie žalovaného, že prevod bytu za regulovanú cenu je možný len pri prvonájomcoch, t.j. nájomcoch bytov v rozhodnom období ku dňu účinnosti ZoVB, keď súčasne právo na podanie žiadosti o prevod bytu sa podľa argumentácie žalovaného premičuje v trojročnej lehote, by dotknuté ustanovenia ZoVB o prevode bytu za regulovanú cenu nemali už mnoho rokov žiadne opodstatnenie, rovnako ako by nemala žiadne opodstatnenie ani novela obmedzujúca možnosť požiadať o prevod bytu do vlastníctva do 31.12.2016. Argumentácia žalovaného o možnosti prevodu vlastníctva bytu za zvýhodnenú cenu len nájomcovi, ktorý ním bol v rozhodnom období (do účinnosti ZoVB), prípadne argumentácia žalovaného o podmienke continuity nájomného vzťahu na strane nájomcu (ktorú zákon taktiež nikde nespomína), tak nemá oporu v texte právneho predpisu, a to ani pri aplikácii rôznych metód výkladu rozhodných ustanovení. K argumentu žalovaného, že zákonodárca by v zákone uviedol jednoducho pojem nájomca, ak by nemalo ísť o nájomcu do určitého obdobia, súd uvádza, že sa stotožňuje s argumentáciou žalobcu, že práve uvedením pojmu doterajší resp. spresnením, že sa jedná o doterajšieho nájomcu, sa zákonodárca chcel vyhnúť situácii, aby o prevod bytu mohol žiadať akýkoľvek nájomca, ktorý mal k predmetnému bytu, napr. aj v minulosti uzatvorenú nájomnú zmluvu.

50. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti a ustanovenia zákona súd žalobe vyhovel, lebo mal za to, že bola podaná dôvodne. Žalobca ako nájomca predmetného bytu na dobu neurčitú, ktorého žiadosti o prevod bytu do vlastníctva nebolo vyhovené, pričom právo na prevod predmetného bytu do vlastníctva za regulovanú cenu nebolo doposiaľ žiadnym nájomcom skonsumované, má právo na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu so žalovaným ako štátnym podnikom v znení obsiahnutom vo výroku tohto rozsudku za zvýhodnenú cenu (ktorej výška nebola v konaní sporná), vyrátanú žalobcom na základe podkladov predložených žalovaným.

51. Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci (§ 255 ods. 1 CSP).

52. 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 (§ 262 ods. 1, 2 CSP).

53. Vzhľadom na úplný úspech žalobcu v spore súd rozhodol, že má nárok na náhradu trov konania voči protistrane v plnej výške, o ktorej bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 355 ods. 1 CSP, § 357 písm. m) CSP). Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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 vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).