

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 2Cdo/315/2021  
Identifikačné číslo spisu: 6816205970  
Dátum vydania rozhodnutia: 28.09.2023  
Meno a priezvisko: JUDr. Mária Trubanová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2023:6816205970.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky spore v spore žalobcov 1/ Q. S., narodeného F., T., 2/ W. S., narodenej F., T., zast. advokátom JUDr. Romanom Frnčom, Košice, Thurzova 5, proti žalovanému Slovenská republika, zast. Železnicami Slovenskej republiky, Bratislava, Klemensova 8, IČO: 31 364 501, o nahradenie prejavu vôle a o zaplatenie 3.557,43 eur, vedenom na Okresnom súde Revúca pod sp. zn. 8C/86/2016, o dovolaní žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 27. mája 2020 sp. zn. 13Co/104/2019, takto

### rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a .

Žalovaný má voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Revúca (ďalej aj ako „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 5. marca 2019 č. k. 8C/86/2016-227 žalobu zamietol. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalovaný má nárok voči žalobcom na náhradu trov konania v plnom rozsahu, žalobcovia sú povinní nahradíť trovy konania spoločne a nerozdielne.

1.1. Z odôvodnenia rozsudku prvoinštančného súdu vyplýva, že žalobcovia 1/, 2/ sa žalobou domáhali voči žalovanému nahradenia prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho v zmluve o prevode vlastníckeho práva zo žalovaného na žalobcov 1/, 2/ k štvorizbovému bytu č. X, nachádzajúcemu sa na X. poschodí v obytnej budove súpisné číslo XXX, stojacej na parcele registra C KN č. 798/1, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 107 m<sup>2</sup>, parcela neevidovaná na liste vlastníctva, a na parcele registra C KN č. 798/2, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 15 m<sup>2</sup>, evidovanej na LV č. XXX, okres U., obec T., k. ú. T. (ďalej len „byt“) a zaplatenia sumy 3.557,43 eur z titulu náhrady škody.

1.2. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 1 ods. 1, 2, § 2 ods. 2, § 29 ods. 2, § 24, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do 30. 06. 2007 (ďalej aj „zákon o vlastníctve bytov“), § 2 ods. 2, § 5, § 6 ods. 1, § 29 ods. 2, § 24, § 17 ods. 1, ods. 3 písm. a), § 18

ods. 1 až 4, § 18b ods. 1 písm. b), § 19 ods. 1, § 23 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov v platnom znení, § 100 ods. 1, § 101, § 106 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“).

1.3. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že na rozhodnutie danej veci je rozhodujúce posúdenie, či je možné aplikovať zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a či vznikla žalovanému podľa § 29 ods. 2 zákona povinnosť uzavrieť s nájomníkmi predmetného bytu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu. Súd posudzoval každú žiadosť žalobcu o odpredaj samostatne, či na jej základe vznikol uplatnený nárok, keďže žiadosti boli podávané v priebehu viacerých rokov, počas ktorých sa právna úprava menila. Súd prvej inštancie sa stotožnil s názorom žalobcov, že pokiaľ im v čase podania žiadosti patrilo právo na odpredaj bytu, nemôže neskoršia zmena právnej úpravy brániť tomu, aby súd žalobe nevyhovel. Poznamenal, že ak totiž raz nájomcovi vzniklo právo na odpredaj bytu, je vlastník i dnes povinný tento odpredaj zrealizovať, aj keď by v prípade podania žiadosti v súčasnosti takéto právo nevzniklo. Súd prvej inštancie tak posudzoval pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného, či ide o subjekt, ktorému zákon stanovuje povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu o predaji bytu s nájomcom. Dospel k záveru, že žalovaný je subjektom, ktorý má v prípade splnenia ďalších zákonných podmienok povinnosť odpredať byt nájomcovi na základe žiadosti podľa § 29 ods. 2 zákona. V uvedenom ustanovení zákona sú vymenované subjekty, ktorým vzniká povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu. Keďže dom, v ktorom sa predmetný byt nachádza, je vo vlastníctve štátu a je a bol v správe Železníc Slovenskej republiky Bratislava, takýto vlastník má povinnosť byt odpredať. Uviedol, že zákon od 1. júla 2007 výslovne uvádza, že povinnosť uzavrieť zmluvu patrí právnickým osobám, ktoré spravujú majetok štátu podľa zákona č. 278/1993 Z. z. (čo je prípad predmetnej nehnuteľnosti). Pokiaľ sú v zákone do 30. júna 2007 uvádzané len štátne podniky, štátne rozpočtové a príspevkové organizácie a bytové družstvá, toto ustanovenie je nutné vykladať tak, že povinnosť uzavrieť zmluvu mali v tomto období i Železnice SR Bratislava. I keď do 30. júna 2007 neboli takéto právnické osoby výslovne uvedené v § 29 zákona a v tomto období už neboli Železnice SR štátnym podnikom, nie je dôvod, prečo by v tomto období nemali mať povinnosť, ktorú predtým i potom mali. Je zrejmé, že zákonodarca nereagoval dostatočne rýchle na zmeny foriem subjektov spravujúcich majetok štátu (v prípade Železníc SR zo štátneho podniku na zákonom zriadenú právnickú osobu). Zmyslom § 29 zákona bolo, aby i byty v správe Železníc SR sa odpredali nájomcom, keďže do 30. decembra 1993 (kedy ŽSR prestali byť štátnym podnikom) i po 1. júli 2007 sa toto ustanovenie vzťahovalo i na majetok v ich správe.

1.4. Súd prvej inštancie ďalej posudzoval otázku, či nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmetný byt, je bytovým domom. Ak ide o bytový dom, predaj predmetného bytu sa spravuje zákonom o vlastníctve bytov vrátane § 29 zákona (keďže nejde o výnimku podľa § 1 ods. 2 zákona - nejde o byt osobitného určenia). Uviedol, že Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (od 1. júla 2007) stanovuje, že bytovým domom je budova, ktorá okrem iného má viac ako tri byty. Budova, v ktorej sa predmetný byt nachádza, má tri byty. Za právnej úpravy od 1. júla 2007 nemožno budovu, kde sa nachádza predmetný byt, považovať za bytový dom, preto akákoľvek žiadosť žalobcov po 1. júli 2007 o odpredaj bytu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nezakladá vznik povinnosti žalovaného uzavrieť so žalobcami kúpnu zmluvu a previesť tak na nich vlastnícke právo k bytu. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie uzavrel, že zástupcovi žalovaného - Železniciam SR Bratislava vznikla povinnosť uzavrieť za Slovenskú republiku so žalobcami kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu, a to na základe žiadostí z 26. marca 1999, 30. apríla 2001, žiadostí doručených ŽSR 24. apríla 2003 a 2. októbra 2005, ako aj na základe žiadostí z 29. decembra 2003 a 28. októbra 2005.

1.5. Vo vzťahu k námietke premlčania súd prvej inštancie uviedol, že ju považuje za dôvodnú, pričom uviedol, že premlčacia lehota plynula i počas doby súdneho konania, ktoré bolo vedené na Okresnom súde Revúca pod sp. zn. 5C/57/2008. V tomto súdnom konaní totiž nebol uplatnený nárok na nahradenie prejavu vôle žalovaného, ale žalobcovia sa domáhali, aby bola Železniciam SR Bratislava uložená povinnosť vykonať prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Z dôvodu, že uloženia takejto povinnosti sa nemožno domáhať, petít žaloby bol nesprávne formulovaný, bola ich žaloba zamietnutá. Nemožno teda uzavrieť, že by prebiehalo súdne konanie týkajúce sa predmetného uplatneného práva. V každom prípade, ak by aj počas tohto súdneho konania premlčacia lehota neplynula, v čase podania

žaloby, o ktorej súd rozhoduje v predmetnej veci, už bolo právo premlčané. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) tak, že žalovanému, ktorý mal vo veci úspech v celosti, priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/, 2/ v plnom rozsahu.

2. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej aj ako „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) na odvolanie žalobcov 1/ a 2/ rozsudkom z 27. mája 2020 sp. zn. 13Co/104/2019 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a zároveň rozhodol, že žalovanému náhradu trov konania nepriznáva.

2.1. Odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že opakovaná 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 tohto vlastníctva so začiatkom plynutia novej dvojročnej lehoty na splnenie tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti. Vznik práva na prevod vlastníctva bytu sa posudzuje podľa právnej úpravy platnej v čase podania žiadosti o tento prevod. Uviedol, že súd prvej inštancie správne poukázal na to, že pôvodná právna úprava účinná do prijatia zákona č. 268/2007 Z. z. považovala za bytový dom taký dom určený na bývanie, v ktorom byty a nebytové priestory boli za podmienok ustanovených v zákone v režime vlastníctva alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia takéhoto domu boli súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Samotné účelové určenie na bývanie však nebolo pre vymedzenie pôsobnosti zákona o vlastníctve bytov na určený okruh vzťahov, na ktoré sa zákon vzťahoval podstatné, nakoľko podľa pôvodného znenia ustanovenia § 24 sa celý zákon o vlastníctve bytov primerane vzťahoval aj na budovy, ktoré nemali charakter bytového domu (tzv. iné ako bytové domy). Dôraz podľa pôvodnej právnej úpravy sa nekládol na vlastnícky režim bytov a nebytových priestorov, ale na skutočnosť, že bytový dom charakterizovala najmä existencia spoločných častí a spoločných zariadení, ktoré boli v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Súd prvej inštancie správne zistil, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza byt, ktorého prevodu sa žalobcovia 1/, 2/ voči žalovanému domáhali, od 1. júla 2007 v zmysle novelizovaného znenia § 2 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov nie je možné považovať za bytový dom, keďže nemá viac ako tri byty, avšak do 30. júna 2007 nehnuteľnosť definíciu bytového domu spĺňala. Vzhľadom na uvedené odvolací súd konštatoval, že žiadosť žalobcu 1/ o prevod vlastníctva bytu datovaná k 28. októbru 2005 (č. l. 17 spisu), je najneskoršou žiadosťou, na základe ktorej vzniklo žalobcom 1/, 2/ právo na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Keďže k prevodu bytu v dvojročnej lehote od podania žiadosti nedošlo, preto 29. októbra 2007 začala plynúť všeobecná trojročná premlčacia doba, v ktorej mali žalobcovia 1/, 2/ možnosť domáhať sa pred súdom nahradenia prejavu vôle žalovaného s uzavretím zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Žaloba o nahradenie prejavu vôle bola žalobcami 1/, 2/ podaná na súd prvej inštancie 3. novembra 2016 (viď žaloba č. l. 1-5 spisu), potom čo márne uplynula trojročná všeobecná premlčacia doba (29. októbra 2010), pričom žalovaný sa premlčania účinne dovolal, preto súd prvej inštancie správne žalobu zamietol (§ 101 OZ).

2.2. Odvolací súd ďalej dôvodil tým, že z uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/37/2010 z 21. decembra 2010, ani z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „ústavný súd“) č. k. IV. ÚS 105/2013- 27 zo 7. mája 2013 nie je možné vyvodiť, že právo na uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva je právom, ktoré sa nepremlčuje. Naopak z uvedených rozhodnutí vyplýva, že právo na prevod vlastníctva bytu je majetkovým právom, ktoré nemožno stotožňovať s vlastníckym právom, pričom vznik práva na prevod vlastníctva bytu sa posudzuje podľa právnej úpravy platnej v čase podania žiadosti o tento prevod, avšak Najvyšší súd Slovenskej republiky i Ústavný súd Slovenskej republiky vytkol odvolaciemu súdu, že odôvodnenie rozhodnutia o premlčaní práva na prevod vlastníctva bytu nie je v tejto otázke dostatočné. Presvedčivosť odôvodnenia riešenia tejto právnej otázky vyžadovala, aby odvolacie súdy najprv posúdili, či vôbec prichádza do úvahy aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka o premlčaní. Zákon o vlastníctve bytov je totiž k všeobecnému predpisu, akým je Občiansky zákonník, vo vzťahu špeciality. Celkom nepochybne to vyplýva z § 3 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého právne vzťahy k bytom v bytových domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ak tento neustanovuje inak. Vzťah špeciality sa rieši podľa zásady *lex specialis derogat legi generali*, to znamená, že tam kde existuje špeciálna úprava, nemožno

použiť úpravu všeobecnú. Z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/37/2010 z 21. decembra 2010 ďalej vyplýva, že odvolací súd opakovaným žiadosťami žalobkyne o prevod vlastníctva bytu nepriznal žiadnu relevanciu, pričom k podaniu žiadostí došlo pred 1. augustom 1995, preto odvolací súd mal prihliadnuť i na zmeny zákona č. 182/1993 Z. z. vykonané novelami účinnými od 1. augusta 1995 (zákon č. 151/1995 Z. z.) a od 1. júna 1998 (zákon č. 158/1998 Z. z.), teda účinnými skôr, ako podľa názoru odvolacieho súdu malo dôjsť k premlčaniu práva na prevod vlastníctva bytu.

2.3. Odvolací súd uviedol, že v posudzovanej veci k opakovaným žiadosťami žalobcu 1/ o prevod vlastníctva bytu došlo po 1. júni 1998, teda ide o iný skutkový stav, z ktorých vychádzal Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. 6Cdo/37/2010 z 21. decembra 2010, resp. Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze č. k. IV. ÚS 105/2013-27 zo 7. mája 2013. Odvolací súd dodáva, že ani z ustanovenia § 29b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nie je možné vyvodiť, že právo na uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva je právom, ktoré sa nepremlčuje, ako sa mylne žalobcovia 1/, 2/ domnievajú.

2.4. Z týchto dôvodov odvolací súd ako vecne správny potvrdil napadnutý rozsudok ako vo vyhovujúcom výroku, tak aj v závislom výroku o trovách konania, majúcom správny základ v plnom procesnom úspechu žalovaného v spore.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia 1/ a 2/ (ďalej aj ako „dovolatelia“) dovolanie, ktorého prípustnosť odôvodnili poukazom na § 421 ods. 1 písm. c) CSP.

3.1. Vo vzťahu k § 421 ods. 1 písm. c) CSP dovolatelia uviedli, že rozhodnutie odvolacieho súdu závisí od vyriešenia právnej otázky, ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne, a to od otázky „či právo na prevod vlastníctva bytu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na základe žiadosti podľa § 29 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je majetkovým právom, ktoré podlieha premlčaniu alebo v prípade zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ide o lex specialis pre možnosť podať aj opakovanú žiadosť o prevod vlastníctva bytu, pričom je potrebné vykladať ho tak, že právo na prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona sa nepremlčuje.“ Dovolatelia pritom poukázali na rozhodnutia dovolacieho súdu sp. zn. 3Cdo/441/2013, 6Cdo/37/2010, aj ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 105/2013.

3.2. Dovolatelia navrhli, aby dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

4. Žalovaný v písomnom vyjadrení k dovolaniu navrhol, aby dovolací súd dovolanie zamietol.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpenou v zmysle § 429 ods. 1 CSP skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania, pričom dospel k záveru, že dovolanie treba odmietnuť.

6. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok. Mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú špecifikované v ustanoveniach § 420 CSP (prípustnosť dovolania pre vady zmätočnosti) a § 421 CSP (prípustnosť dovolania pre riešenie právnej otázky). Právna úprava dovolacieho konania obsiahnutá v CSP dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania.

7. Dovolatelia v dovolaní uplatnili výslovne dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP.

8. Podľa § 421 ods. 1 CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

8.1. Podľa § 432 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (ods. 1). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (ods. 2).

9. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková otázka). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení).

10. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

11. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. c) CSP je relevantná právna otázka, pri riešení ktorej sa v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyskytla nejednotnosť navonok prejavovaná v prijatí odlišných právnych názorov. Ide teda o otázku, ktorú už dovolací súd riešil, avšak právne názory dovolacích senátov sa ešte neustálili (nepredstavujú ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu).

12. Za ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu treba považovať predovšetkým rozhodnutia alebo stanoviská najvyššieho súdu publikované v Zbierke stanovisk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, ale tiež opakovane vo viacerých rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ neskôr vydané rozhodnutia najvyššieho súdu nespochybnili názory obsiahnuté v rozhodnutí dosiaľ nepublikovanom (porovnaj napr. sp. zn. 3Cdo/158/2017, 4Cdo/95/2017, 5Cdo/87/2017, 6Cdo/129/2017, 8Cdo/33/2017). Do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v zmysle § 421 ods. 1 Civilného sporového poriadku treba zahrnúť aj naďalej použiteľné, legislatívnymi zmenami a neskoršou judikatúrou neprekonané civilné rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierkach súdnych rozhodnutí a stanovisk vydávaných Najvyššími súdmi ČSSR a ČSFR, ďalej v Bulletin Najvyššieho súdu ČSR a vo Výbere rozhodnutí a stanovisk Najvyššieho súdu SSR a napokon aj rozhodnutia, stanoviská a správy o rozhodovaní súdov, ktoré boli uverejnené v Zborníkoch najvyšších súdov č. I., II. a IV. vydaných SEVT Praha v rokoch 1974, 1980 a 1986 (R 71/2018).

13. Dovolací súd konštatuje, že dovolatelia v danom prípade zákonom zodpovedajúcim spôsobom vymedzili právnu otázku, riešenie ktorej podľa ich názoru je v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu rozdielne a zároveň označili rozhodnutia dovolacieho súdu, ktoré o danej právnej otázke mali zaujať rozdielne právne závery.

14. Podľa dovolateľov z hľadiska ustanovenia § 421 ods. 1 písm. c) CSP malo ísť o relevantnú otázku v nasledovnom znení: „či právo na prevod vlastníctva bytu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na základe žiadosti podľa § 29 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je majetkovým právom, ktoré podlieha premlčaniu alebo v prípade zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ide o lex specialis pre možnosť podať aj opakovanú žiadosť o prevod vlastníctva bytu, pričom je potrebné vykladať ho tak, že právo na prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona sa nepremlčuje.“ s poukazom na rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/441/2013, 6Cdo/37/2010.

15. Dovolatelia poukázali na rozdielne riešenie vymedzenej právnej otázky v rozhodnutiach najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/441/2013 a 6Cdo/37/2010.

15.1. Senát 6C dovolacieho súdu na dovolanie žalobkyne uznesením sp. zn. 6Cdo/37/2010 z 21. decembra 2010 zrušil dovolaním napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 243b ods. 2 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb. v platnom znení (ďalej aj „OSP“) a vec mu vrátil na ďalšie konanie podľa § 243b ods. 3 veta druhá OSP, pretože krajský súd v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci v súvislosti s opakovanými žiadosťami o prevod vlastníctva bytu nezistil dostatočne skutkový stav. Predmetom konania bola žaloba žalobkyne o nahradenie prejavu vôle a v tej súvislosti posúdenie jej opakovaných žiadiostí o prevod vlastníctva bytu a ich relevanciu vo vzťahu k vznesenej námietke premlčania. Dovolací súd konštatoval, že opakovaná 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 tohto vlastníctva so začiatkom plynutia novej dvojiročnej lehoty na splnenie tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti. Uviedol, že právo na prevod vlastníctva bytu je majetkovým právom, ktoré nemožno stotožňovať s vlastníckym právom, keď argumentácia odvolacieho súdu, resp. jeho odôvodnenie v tejto otázke nie je dostatočné. Presvedčivosť odôvodnenia riešenia tejto právnej otázky podľa dovolacieho súdu si vyžadovala, aby odvolací súd najprv posúdil, či vôbec prichádza do úvahy aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka o premlčaní, k čomu ďalej poukázal na zákon o vlastníctve bytov a jeho špecialitu (§ 3 ods. 2) k všeobecnému predpisu, akým je Občiansky zákonník, keď vzťah špeciality sa rieši podľa zásady *lex specialis derogat legi generali*, čo znamená, že tam, kde existuje špeciálna úprava, nemožno použiť úpravu všeobecnú. Dovolací súd v súvislosti s otázkou premlčania práva na prevod vlastníctva bytu akcentoval, že odvolací súd mal prihliadnuť i na zmeny zákona o vlastníctve bytov vykonané novelami účinnými od 1. augusta 1995 (zákon č. 151/1995 Z. z.) a od 1. júna 1998 (zákon č. 158/1998 Z. z.), teda účinnými skôr, ako podľa názoru odvolacieho súdu malo dôjsť k premlčaniu práva na prevod vlastníctva bytu. Predmetným zrušujúcim rozhodnutím sa dovolací súd stotožnil s odvolacím súdom v otázke práva na prevod vlastníctva bytu ako majetkového práva, ale jednoznačne z tohto rozhodnutia nevyplýva záväzný právny názor na otázku práva na prevod vlastníctva bytu a jeho premlčania podľa Občianskeho zákonníka, pretože v ňom došlo k zrušeniu rozhodnutia odvolacieho súdu aj pre jeho nedostatočné odôvodnenie v tejto otázke. Právny záver, ktorý dovolatelia najvyššiemu súdu v tomto rozhodnutí pripisujú, najmä s ohľadom na alternatívu vyjadrenú v druhej časti položenej otázky, t. j. či v prípade zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ide o *lex specialis* pre možnosť podať aj opakovanú žiadosť o prevod vlastníctva bytu, pričom je potrebné vykladať ho tak, že právo na prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona sa nepremlčuje, však z tohto rozhodnutia nevyplýva.

15.2. Senát 3C dovolacieho súdu na dovolanie žalobcu uznesením sp. zn. 3Cdo/441/2013 z 31. marca 2016 dovolanie podľa § 243b ods. 1 OSP zamietol, pretože mal za to, že žalobca nedôvodne namietal, že dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c) OSP. Predmetom konania bola žaloba žalobcu o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k nebytovému priestoru a v tej súvislosti posúdenie otázky premlčania práva na uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nebytovému priestoru a otázky, či námietka premlčania nie je v rozpore s dobrými mravmi. Dovolací súd bol v zhode ako odvolací súd, že právo žalobcu na prevod vlastníckeho práva k nebytovému priestoru je majetkovým právom, ktoré sa premlčuje vo všeobecnej trojiročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka.

16. Dovolací súd pri posudzovaní prípustnosti dovolania nie je viazaný (a zároveň obmedzený) rozhodnutiami najvyššieho súdu, ktoré v dovolaní označili dovolatelia (viď rozhodnutie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia sp. zn. 1VObdo/2/2020). Preto posúdil dovolateľmi vymedzenú právnu otázku podľa § 421 písm. c) CSP aj s ohľadom na ďalšie aktuálne rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/273/2021 z 28. februára 2023.

17. Dňa 28. februára 2023 senát občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu rozhodol vo veci vedenej pod sp. zn. 4Cdo/273/2021, v ktorej z hľadiska právneho posúdenia išlo o vyriešenie otázky, či právo

nájomcu na prevod vlastníckeho práva k bytu v zmysle § 29 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. je majetkovým právom, ktoré sa premlčuje a pokiaľ áno, či späťvzatím žiadosti o prevod vlastníckeho práva k bytu a podaním novej žiadosti začína plynúť nová premlčacia lehota na uplatnenie tohto práva na súde. Dovolací súd pri riešení položených právnych otázok dospel okrem iného k záveru, že: Majetkové právo na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, kedy tento nárok mohol byť uplatnený po prvýkrát. Opakovaná 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 tohto vlastníctva so začiatkom plynutia novej dvojročnej lehoty na splnenie tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti. Samotné ustanovenie § 29b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. za bodkočiarkou (a contrario) pripúšťa právo podať ďalšiu žiadosť o prevod vlastníctva bytu. Za tohto stavu dovolací súd dôvodil, že neexistuje rozumný dôvod, prečo by zákonodarca nemal v úmysle spájať s podaním novej žiadosti o prevod vlastníctva bytu aj nové právne účinky v podobe vzniku práva na prevod vlastníctva bytu.

17.1. Dovolací súd v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/273/2021 poukazuje na § 29 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. uviedol, že z neho vyplýva, že ak nájomca bytu požiada právnickú osobu, ktorá podľa osobitného zákona spravuje majetok štátu, je táto osoba povinná do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Žalobu je možné podať po márnom uplynutí lehoty dvoch rokov odo dňa doručenia riadnej žiadosti nájomcu jej príslušnému adresátovi. Pred uplynutím tejto doby by musel súd návrh zamietnuť ako predčasne podaný. Dovolací súd sa v tejto súvislosti stotožňuje s právnym názorom odvolacieho súdu, že právo na prevod vlastníctva bytu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. je nepochybne majetkovým právom, čo opakovane vyslovili aj najvyššie súdne authority (uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 58/2009, IV. ÚS 105/2013, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/37/2010).

17.2. V ďalšom dovolací súd v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/273/2021 uviedol, že § 3 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. vymedzuje vzťah zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov k Občianskemu zákonníku. Vyjadruje zásadu *lex specialis derogat legi generali*, teda že osobitný predpis má prednosť pred všeobecným predpisom. To znamená, že ustanovenia Občianskeho zákonníka sú podporne použiteľné pre právne vzťahy upravené zákonom č. 182/1993 Z. z. Ustanovenia Občianskeho zákonníka sa budú aplikovať vtedy, ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z., a to z dôvodu, že dané otázky zákon č. 182/1993 Z. z. neupravuje, alebo sa jeho ustanovenia nemôžu aplikovať. Zákon č. 182/1993 Z. z. nerieši otázku premlčania, teda neexistuje špeciálna úprava ohľadne premlčania, preto je s ohľadom na vyššie uvedené túto otázku nutné posudzovať podľa všeobecnej úpravy, t. j. Občianskeho zákonníka.

17.2.1. Podľa Občianskeho zákonníka sa zásadne premlčujú všetky majetkové práva vrátane ich príslušenstva (najmä úrokov), okrem tých, ktoré sa buď nepremlčujú vôbec (§ 100 ods. 2 a ods. 3 OZ), alebo ktoré sa prekludujú v prípadoch výslovne ustanovených v zákone (§ 583 OZ), alebo ktoré zanikajú uplynutím doby (§ 578 OZ). Z toho a contrario vyplýva, že v oblasti občianskeho práva premlčaniu nepodliehajú iné než majetkové práva, ako napríklad osobné (osobnostné) práva a pod., ktorým treba zabezpečiť účinnú právnu ochranu po celý čas ich trvania. Všeobecná premlčacia doba je upravená v ustanovení § 101 OZ v dĺžke troch rokov, ktorá platí vo všetkých prípadoch, keď zákon pre jednotlivé práva neráta s osobitnou (kratšou či dlhšou) premlčacou dobou. Vzhľadom na kogentný charakter ustanovení § 101 až § 110 OZ možno usudzovať, že zákonnú premlčaciu dobu nemožno jednostranne, ale ani dohodou medzi účastníkmi občianskoprávneho vzťahu predĺžiť ani skrátiť. Zároveň platí, že všeobecná premlčacia doba plynie odo dňa, keď sa právo mohlo - objektívne posudzované - vykonať (uplatniť) po prvý raz. Týmto dňom je zásadne deň, keď právo bolo možné odôvodnene vykonať podaním návrhu (žaloby) na súde, teda keď je *actio nata*.

17.3. Dovolací súd v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/273/2021 uzavrel, že „takéto hodnotenie vecí (vychádzajúc z predchádzajúcich odsekov 29.1. a 29.2.) oprávňuje vec prejednávajúci senát domnievať sa, že (majetkové) právo na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, kedy tento nárok mohol byť

uplatnený po prvýkrát.“ Tiež poznamenal, že k obdobnému záveru dospel aj Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení z 19. februára 2009 sp. zn. IV. ÚS 58/2009, ktorý uviedol, že „podľa označeného ustanovenia zákona o vlastníctve bytov nedodržanie zákonom ustanovenej dvojročnej lehoty nemá za následok zánik povinnosti vlastníka bytu previesť byt do vlastníctva nájomcu (t. j. právo sa neprekluduje), ale ak sa tak v uvedenej dvojročnej lehote nestane, nájomcovi bytu vzniká právo domáhať sa na súde splnenia povinnosti vlastníka bytu previesť mu byt do vlastníctva, čo však musí urobiť vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote“.

18. Podľa právneho názoru dovolacieho súdu, senátu rozhodujúceho v prejednávanej spore, vyššie citované právne závery v rozhodnutí najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/273/2021, od ktorých sa dovolací súd nepovažuje za potrebné odkloniť, a na ktoré v celom rozsahu odkazuje, sú plne aplikovateľné aj na rozhodovanú vec.

19. Vychádzajúc z vyššie uvedeného potom dovolací súd môže len konštatovať, že dovolací súd vo všetkých vyššie citovaných rozhodnutiach (sp. zn. 6Cdo/37/2010, 3Cdo/441/2013, 4Cdo/273/2021) dospel k rovnakému záveru, že právo na prevod vlastníctva bytu, či nebytového priestoru podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na základe žiadosti je majetkovým právom. V rozhodnutí sp. zn. 6Cdo/37/2010 z 21. decembra 2010 jednoznačný záväzný právny názor na otázku premlčania práva na prevod vlastníctva bytu podľa Občianskeho zákonníka nevyslovil. Naopak, v ďalšom rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/441/2013 z 31. marca 2016 a aktuálnom rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/273/2021 z 28. februára 2023 dovolací súd zhodne konštatoval, že právo na prevod vlastníctva bytu, či nebytového priestoru podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je majetkovým právom, ktoré podlieha premlčaniu vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe podľa Občianskeho zákonníka.

19.1. Skutočnosť, že si dovolatelia vyložili rozhodnutie dovolacieho súdu sp. zn. 6Cdo/37/2010 za podpory rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 105/2013 spôsobom, ktorý nemá podklad v jeho obsahu a záveroch, nemôže byť relevantná z pohľadu prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. c) CSP, ostáva tak len v rovine ich vlastného právneho názoru.

20. Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že dovolateľmi označené rozhodnutia a ďalšie aktuálne rozhodnutie sp. zn. 4Cdo/273/2021 v danej otázke nie sú v žiadnom prípade rozdielne, či vo vzájomnom rozpore, naopak vzájomne na seba nadväzujú a dopĺňajú sa a svedčia o jednote a ustálenej rozhodovacej praxi najvyššieho súdu, v súlade s ktorou je aj dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu. Nebol preto splnený predpoklad prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. c) CSP, t. j. rozdielna rozhodovacia činnosť dovolacieho súdu v danej otázke. Dovolací súd preto uzatvára, že v dovolaní nastolená právna otázka nie je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne, dovolanie žalobcov nie je podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP prípustné, a preto ho odmietol podľa § 447 písm. c) CSP.

21. Žalovaný bol v dovolacom konaní úspešný, preto dovolací súd na základe ustanovenia § 453 ods. 1 CSP s použitím § 255 ods. 1 CSP žalovanému priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcom 1/ a 2/ v plnom rozsahu.

22. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.