

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/160/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8712200191
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8712200191.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Daniely Babinovej a JUDr. Martina Barana, v právnej veci žalobcov 1./ Y. J., X.. XX.X.XXXX, L. V. B. X, Y. V., 2./ A.. H. J., X.. XX.X.XXXX, L. V. B. X, Y.É. V., obaja zastúpení JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, so sídlom v Košiciach, Štúrova 20, proti žalovanému P., a. s., V. XX, J., o určenie neplatnosti časti zmluvy o prevode vlastníctva bytu s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 19.4.2018 č.k. 9C/318/2016 - 181 jednohlasne takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol, že základ žalovaného nároku je opodstatnený.
2. Súd prvej inštancie danú právnu vec posúdil podľa ust. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zdôraznil, že účelom prijatia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bolo jednak vytvorenie právnej úpravy vyhovujúcej novým spoločenským podmienkam po roku 1989 v zmysle postupného zabezpečenia uplatňovania trhového mechanizmu aj v oblasti hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi a vytvorenie právneho rámca „odštátnenia“ bytového fondu jeho prevodom na fyzické a právnické osoby. Zdôraznil, že od svojej účinnosti tento zákon v § 16 ods. 1 stanovoval, že byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Zároveň v § 17 ods. 1 zákon určoval, že cena bytu a nebytového priestoru v dome sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom však podľa § 17 ods. 3 dohodnutá cena bytu podľa ods. 1 nesmela prevýšiť cenu určenú podľa § 18, ak sa byt prevádzal do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva štátu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce, alebo ak išlo o byty v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu. Podľa súdu prvej inštancie tak nesporne zákon už vo svojom pôvodnom znení ukladal aj obchodnej spoločnosti s majetkovou účasťou obce, ktorá bola vlastníkom domu, resp. bytu, previesť v ňom sa nachádzajúci byt do vlastníctva iba jeho nájomcovi, a to za regulovanú cenu podľa § 18 tohto zákona. Súd prvej inštancie v súvislosti s posudzovaním daného nároku poukázal na obsah nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená dňa 30.3.2001 medzi žalobkyňou v 1.rade a právnym predchodcom žalovaného a ustálil, že pokiaľ ide o dobu trvania nájmu, ak sa v zmluve neuvedie konkrétny dátum aj vo vzťahu k určitej skutočnosti platí, že zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú a uvedené platí aj v prípade spomínanej nájomnej zmluvy. Následne aj v prípade, že sa byt v bytovom dome prevádza do vlastníctva nájomcu z obchodnej spoločnosti s účasťou štátu, tak ako je to u žalovaného, zákon o vlastníctve bytov stanovuje, že dohodnutá cena bytu a pozemkov nesmie prevýšiť cenu určenú postupom podľa tohto zákona. Žalovaný však pri výpočte ceny prevádzaného bytu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytu vychádzal z tzv. trhovej ceny a nie z ceny určenej výpočtom podľa § 18 a nasledujúceho zákona o vlastníctve bytov. V prípade, že k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva bytu v obytnom dome došlo, kúpna cena ako obligatórna náležitosť tejto zmluvy sa riadi ust. §§ 17 ods. 3, 18, 18a, 18b zákona o vlastníctve bytov. Zdôraznil, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na žiadanom určení, medzitýmnym rozsudkom

rozhodol preto o základe žalovaného nároku a vyhodnotil, že na zmluvu o prevode vlastníctva bytu uzatvorenú medzi Y. B. zariadeniami, a.s. a žalobcami zo dňa 19.10.2010 sa vzťahuje v časti kúpnej ceny ust. § 17 ods. 3 písm. c) zákona - dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa ods. 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa §§ 18, 18a a 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva obchodnej spoločnosti s účasťou štátu.

3. Zároveň určil súd prvej inštancie určil, že podľa § 262 ods. 1 CSP o náhrade trov konania sa rozhodne aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

4. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný, ktorý navrhol rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vrátiť mu vec na ďalšie konanie. Odvolanie odôvodňuje poukazom na ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Zdôrazňuje, že žalobkyňa v 1.rade uzatvorila nájomnú zmluvu s právnym predchodcom žalovaného dňa 30.3.2001, predmetom nájmu bol byt, ktorý bol v nájomnej zmluve špecifikovaný ako služobný byt, keďže žalobkyňa 1.rade v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bola zamestnankyňou štátnej príspevkovej organizácie Y. zotavovňa V. B., od 1.1.2006 na základe zlúčenia zamestnankyňou štátnej príspevkovej organizácie Y. F. V. H. a následne Y., ktoré sú priamym právnym predchodcom terajšieho žalovaného. Podľa žalovaného táto nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, čo vyplýva z článku II. prvý odsek tejto zmluvy, kde je podľa jeho názoru dostatočne určené časové ohraničenie trvania nájomnej zmluvy, a to počas trvania služobného, resp. pracovného pomeru. Nájom bol dohodnutý na tento časový úsek, a to z dôvodu pridelenia služobného bytu žalobkyňi, a preto nebolo možné určiť presný časový rámec, ale len ohraničiť ho skutočnosťou, ktorá nastane v budúcnosti, a to skončením pracovného pomeru, keďže nájom bytu, resp. dĺžka nájmu priamo súvisela s vykonávaním práce pre zamestnávateľa. Z článku III. vyplýva, že nájom konkrétneho bytu je viazaný na výkon práce nájomcu, čím je splnená podmienka posúdenia bytu ako služobného a rovnako aj podmienka časového ohraničenia nájmu na dobu určitú. Táto zmluva o nájme bola uzatvorená so žalobkyňou v 1.rade, ktorá počas trvania nájomného vzťahu dňa 9.9.2006 uzatvorila manželstvo so žalobcom v 2.rade. Podľa žalovaného nájomný vzťah aj po uzavretí manželstva stále trval len so žalobkyňou v 1.rade, keďže v prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy na služobný byt uzavretím manželstva nevznikne spoločný nájom bytu, ale trvá nájomný vzťah s pôvodným nájomcom. V poradí druhej žiadosti žalobkyne v 1.rade o odkúpenie bytu bolo vyhovené s tým, že pokiaľ ide o cenu bytu, bola navrhnutá trhovú cenu, ktorá bola ustanovená znaleckým posudkom a oznámená žalovaným listom zo dňa 11.11.2009. Cena a podmienky boli oznámené žalobcom, ktorí ich písomným podaním zo dňa 10.12.2009 akceptovali a požiadali o uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu ako manželia. O kúpu bytu prejavili záujem manželia spoločne, nešlo o prevod bytu medzi nájomcom a vlastníkom domu, ktorý je obmedzený ust. § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a žalovaný tak nebol povinný riadiť sa ust. § 17 ods. 3 a stanoviť kúpnu cenu podľa § 18 a nasl. tohto zákona. Keďže žalobcovia požiadali spoločne o odkúpenie bytu, hľadí sa na nich ako na iný subjekt v porovnaní s nájomcom, pretože nájom bytov trvale určených ako služobné byty sa nestáva spoločným nájmom. Pokiaľ žalobcovia uzatvorili zmluvu o prevode vlastníctva bytu spoločne a tento byt sa stal súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov, nie je možné použiť ust. zákona o vlastníctve bytov určujúce obmedzenia stanovenia kúpnej ceny, keďže zmluva o prevode vlastníctva bytu nebola uzatvorená medzi nájomcom - žalobkyňou v 1.rade a vlastníkom domu - žalovaným. V tomto prípade bola cena bytu stanovená nezávislým znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad nehnuteľností, s ktorou žalobcovia aj súhlasili. Uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu bolo iniciované zo strany žalobcov písomným podaním z 10.12.2009 a to za trhovú cenu bytu a žalovaný má za to, že postupoval v zmysle platných právnych predpisov. V tejto súvislosti poukázal aj na ust. § 40a Občianskeho zákonníka. Vytýka súdu prvej inštancie, že tento neprihliadol na jeho argumentáciu, zameral sa len na tvrdenia žalobcov s poukazom na dikciu zákona č. 182/1993 Z.z. a neposudzoval otázku bytu ako takého a postavenia nájomcu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v porovnaní s postavením žalobcov pri uzatváraní napadnutej zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

5. Žalobcovia navrhli rozsudok potvrdiť ako vecne správny a uplatnili si náhradu trov odvolacieho konania. Poukazujú na to, že argumentácia žalovaného spočíva na jeho tvrdení, že byt, ktorý bol predmetom prevodu vlastníctva bol pred jeho prevodom služobným bytom, avšak toto tvrdenie podľa ich názoru správne nie je. Z nájomnej zmluvy z 30.3.2001 nevyplýva, že by nájom predmetného bytu bol spojený s vykonávaním konkrétnej práce, čo priamo vylučuje možnosť, že by predmetný byt bol služobným bytom. Takým bytom môže byť len byt, ktorého nájom je viazaný na vykonávanie konkrétnej práce. Ust. § 1 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. nedefinovalo v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy služobný

byť ako byt, ktorého nájom je viazaný na trvanie pracovného pomeru u konkrétneho zamestnávateľa, ale výslovne vyžadovalo viazanosť nájmu služobného bytu na vykonávanie práce. Žalovaný neuvádza, ktorú konkrétnu skutkovú podstatu uvedenú v § 1 ods. 2 tohto zákona by mal predmetný služobný byt napĺňať. Nedá sa nepoukázať aj na to, že ani určitosť doby nájmu, čo však nemožno zamieňať so služobným bytom, nebola dohodnutá platným spôsobom, teda tak, aby táto časť nájmovej zmluvy mohla byť považovaná za platnú. Doba určitá bola definovaná trvaním služobného, resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany. Formulácia služobný, či pracovný pomer v rezorte obrany je natoľko neurčitá, že nie je možné identifikovať aký konkrétny zamestnávateľ spĺňa definíciu rezortu obrany. Žalobcovia poukazujú na to, že neurčitosť článku III. nájmovej zmluvy neumožňuje urobiť záver, že ide v danom prípade bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Bez ohľadu na uvedené ust. § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov podľa žalobcov obmedzovalo vlastníka bytu tak, že mohol a môže previesť byt, ktorého nájomcom bola fyzická osoba len tomuto nájomcovi, ak nešlo o nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Toto zákonné ustanovenie len umožňovalo a umožňuje previesť byt, ktorého nájom je dohodnutý na určitý čas aj inej osobe ako nájomcovi. Ak sa však vlastník bytu rozhodol previesť byt do vlastníctva nájomcu, a ak aj išlo o nájom bytu na dobu určitú, neexistovala žiadna výnimka pre takýto prevod, ktorá by umožňovala nepostupovať podľa § 17 ods. 3 a § 18 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.. Nájom predmetného bytu nebol dohodnutý na dobu určitú a argumentácia žalobcov poukazuje len na to, že ani v takom prípade by obrana žalovaného neuspela. Neobstojí ani poukaz na aplikáciu § 40a Občianskeho zákonníka, keďže žalobcovia neplatnosť predmetnej zmluvy nezavinili. Bol to žalovaný, ktorý napriek jeho povinnosti vyplývajúcej mu z ust. zákona č. 182/1993 Z.z. odmietol splniť svoju zákonnú povinnosť a previesť byt do vlastníctva žalobcov za cenu súladnú s týmto zákonom.

6. Žalovaný vo vyjadrení zo 16.8.2018 zotrval na svojej argumentácii a naďalej tvrdí, že v prípade daného bytu išlo o byt služobný a toto tvrdenie je podložené zákonom č. 189/1992 Zb.. Y. zotavovňa V. B., v ktorej pracovala žalobkyňa v 1.rade ako recepčná, bola postavená v obci R. R. a stala sa základom pre vytvorenie osady V. B., okolo ktorej boli následne postavené budovy, ktoré slúžili pre ubytovanie zamestnancov a tieto obytné jednotky boli určené ako služobné byty. Celá osada V. B. a jej obytné budovy, teda stavebne súviseli s budovou Y. zotavovne V. B., a preto ide o byt, ktorý spĺňa charakteristiku bytu služobného.

7. Rovnako žalobcovia vo vyjadrení zo 17.9.2018 poukázali na svoje doterajšie vyjadrenia a podľa ich názoru žalovaný predkladá doslova absurdný výklad pojmu „byt stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi“, keď celú osadu V. B., vrátane bytového domu, v ktorom sa nachádza byt tvoriaci predmet konania, považuje za stavebne súvisiacu s budovou Y. zotavovne V. B..

8. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je opodstatnené, keď zároveň je zrejmé, že súd prvej inštancie sa nezaoberal všetkými okolnosťami podstatnými pre správne rozhodnutie o veci.

9. Podľa obsahu spisu, dňa 30.3.2001 bola vo vzťahu medzi žalobkyňou v 1.rade ako nájomkyňou a právnym predchodcom žalovaného ako prenajímateľom uzatvorená nájomná zmluva, predmetom ktorej podľa článku I. bol prenájom služobného bytu prvej kategórie č. X/X., nachádzajúci sa v dome súp. č. Y..X na ulici Y. zotavovňa V. B., pozostávajúci zo X A..

10. Podľa článku III. zmluva je uzatvorená na dobu určitú, a to na čas trvania služobného, resp. pracovného pomeru žalobkyne v 1.rade - nájomkyne v rezorte obrany s účinnosťou odo dňa podpísania tejto zmluvy.

11. Podľa článku V. zmluvy, táto zanikne uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

12. V článku IV. zmluvy je stanovená povinnosť nájomcu uhrádzať prenajímateľovi počnúc dňom 1.4.2001 nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu.

13. Žalobkyňa v 1.rade listom zo dňa 11.9.2019 požiadala právneho predchodcu žalovaného o odkúpenie daného bytu za trhovú cenu, stanovenú znalcom v odbore nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku, do osobného vlastníctva. V tejto súvislosti jej právny predchodca žalovaného oznámil, že na základe uplatnenej žiadosti dal vyhotoviť znalcom v odbore stavebníctvo A.. A. A. znalecký posudok pre účely odkúpenia predmetného bytu a oznámil, že kúpna cena predstavuje sumu 71.342,59 eur.

Žalobkyňa v 1.rade listom z 10.12.2009 vyjadrila, že na uzatvorenie kúpnej zmluvy trvá, akceptovala navrhovanú výšku kúpnej ceny a v tejto súvislosti požiadala o splátkový kalendár.

14. Medzi žalobcami v 1.a 2.rade a právnym predchodcom žalovaného bola následne dňa 14.10.2010 uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva daného bytu v zmysle § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov za dohodnutú kúpnu cenu 71.342,59 eur. Prvá časť kúpnej ceny vo výške 36.342,59 eur bola zaplatená kupujúcimi v deň podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, druhá časť kúpnej ceny vo výške 25.000,- mala byť zaplatená kupujúcimi najneskôr do 31.12.2011 a tretia časť kúpnej ceny vo výške 10.000,- eur mala byť zaplatená do 31.5.2012.

15. Žalovaný v súvislosti s takto uzatvorenou zmluvou o prevode vlastníctva bytu s prísl., žalobou zo dňa 28.5.2015 uplatnil voči obom žalobcom v inom konaní nárok na zaplatenie istiny 35.000,- eur z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny pokiaľ ide o druhú splátku dohodnutú vo výške 25.000,- eur a tretiu splátku dohodnutú sumou 10.000,- eur.

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

17. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. v znení platnom k 30.3.2001, služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

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

19. Podľa § 1 ods. 4 veta prvá citovaného zákona, nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

20. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení platnom k 14.10.2010, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

21. Podľa § 16 ods. 1 citovaného zákona 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.

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

23. Podľa § 17 ods. 3 písm. c) citovaného zákona, dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa ods. 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, §18a, § 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky, alebo obce.

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

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

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

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

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

27. Odvolací súd predovšetkým konštatuje, že pokiaľ ide o nájomnú zmluvu, ktorá bola uzatvorená medzi žalobkyňou v 1.rade a právnym predchodcom žalovaného dňa 30.3.2001, v tejto je predmet nájmu definovaný ako služobný byt (článok I. zmluvy) a doba nájmu je v článku III. vyjadrená nepochybným spôsobom, a to dobou určitou počas trvania služobného, či pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany, čo bol v tom čase aj prípad žalobkyne v 1.rade, ktorá u právneho predchodcu žalovaného ako zamestnávateľa, pracovala ako recepčná.

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

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

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

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

32. V novom rozhodnutí o veci sa rozhodne aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolať musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).