

ROVNOPIS

25C/218/2007 - 180
4107218311

Okresný súd Nitra
4.8.2011
8.8.2011
18.8.2011
18.8.2011



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v právnej veci **navrhovateľky : Terézia Petráková**, bytom Nitra, Kláštorská 146, zastúpená JUDr. Tomášom Stoklasom, advokátom so sídlom v Nitre, Farská 25, proti **odporcovi : Špecializovaná nemocnica sv. Svorada Zobor, n.o.**, so sídlom v Nitre, Kláštorská 134, zastúpený JUDr. Jánom Ikrényim, advokátom so sídlom v Nových Zámkoch, F. Rákocziho 12, **o nariadenie prejavu vôle**, sudcom JUDr. Petrom Heinrichom, takto

r o z h o d o l :

Súd nahrádza prejav vôle odporcu, že ako predávajúci uzatvára s navrhovateľkou ako kupujúcou kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu v tomto znení :

Kúpna zmluva

uzatvorená medzi:

predávajúcim:

Špecializovaná nemocnica sv. Svorada Zobor, n.o., Kláštorská 134, Nitra, IČO: 37 971 832

a

kupujúcou:

Terézia Petráková, rod. Draškovičová, nar. r.č. trvale bytom
Kláštorská 146, 949 01 Nitra - Zobor

takto:

I.

I.1. Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností v kat.úz. Dražovce, zapísaných na Správe katastra Nitra, v LV č.3599 a to bytu č.1, nachádzajúceho sa na 1.podlaží, obytného domu s.č.396, vchod 0.č.146, na parc.č.2999/16 pod B1 v celosti. Byt sa nachádza na Kláštorskej ulici č.146 v Nitre na 1. podlaží (prízemie).

I.2. Predávajúci je tiež vlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení domu súp.č.396, vchod 0.č.146 na parc.č.2999/16 a pozemku parc.č.2999/16 zastavané plochy a nádvoría o výmere 74m² v celosti.

II.

II.1. Predávajúci predáva a kupujúca do svojho vlastníctva kupuje nehnuteľnosti označené v článku I.1. a I.2. tejto zmluvy, a to byt č.1 v celosti ako aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu súp.č.396, vchod 0.č.146 na parc.č.2999/16 a pozemok parc.č.2999/16, za kúpnu cenu 9.751,13 eur, slovom deväťtisíc sedemstopäťdesiatjeden eur a trinásť centov.

II.2. Kúpna cena v sume 9.751,13 eur bude kupujúcou uhradená predávajúcemu v celosti v hotovosti do 5 (päť) dní od účinnosti tejto kúpnej zmluvy.

III.

III.1. Predmet prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy tvorí byt č.1 označený v článku I. tejto zmluvy, pozostávajúci z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC. S vlastníctvom bytu je spojené aj vlastníctvo pivnice, ktorá sa nachádza v dome súp.č.396.

Celková výmera podlahovej plochy bytu (bez plochy balkónu a loggie) je 51,47 m².

III.2. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

III.3. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

III.3.1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

III.3.2. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné a konštrukcie.

III.3.3. Spoločnými zariadeniami domu sú kočíkareň, pracovňa, sušiareň, výtahy, bleskozvod, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky,
a) to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

IV.

Poplatky spojené s týmto prevodom hradia účastníci zmluvy podľa zákona.

V.

V.1. Kupujúca prehlasuje, že pred podpísaním tejto zmluvy sa osobne oboznámila so stavom prevádzaných nehnuteľností a preberá ich v takom stave, v akom sa ku dňu podpísania zmluvy nachádzajú.

V.2. Kupujúca prehlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy.

V.3. Kupujúca berie na vedomie, že na predmete prevodu je ťarcha - záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré zostáva touto zmluvou nedotknuté.

V.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo prechádza na kupujúcu dňom povolenia vkladu vlastníctva na základe tejto kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

VI.

Účastníci tejto zmluvy žiadajú, aby Správa katastra Nitra po povolení vkladu vlastníctva do katastra pre kat.úz. Dražovce vykonala tieto zápisy:

A-LV: byt č.1 na 1. podlaží v dome s.č.396, vchod 0.č.146, na parc.č.2999/16

S-LV: Terézia Petráková, rod. Draškovičová, nar. r. č. trvale bytom

Kláštorská 146, 94901 Nitra - Zobor

v 1/1

A-LV: dom súp. č.396, vchod č.o.146, na parc. č.2999/16 parc. č. 2999/16 o výmere 74 m2
podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku v 1/1

C-LV: bez zmeny

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke náhradu trov konania k rukám jej právneho zástupcu JUDr. Tomáša Stoklasu v sume 563,58 eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa podaným návrhom domáhala voči odporcovi uloženia povinnosti uzatvoriť s ňou zmluvu o prevode vlastníctva k bytu nachádzajúceho sa na Kláštorskej 146, Nitra. Svoj návrh odôvodnila tým, že je užívateľkou predmetného bytu a požiadala o jeho odpredanie dňa 13.09.1994, pričom aj na opakovanú výzvu jej odporca byt neodpredal. Odporca odmietol byt navrhovateľke odpredať z dôvodu, že odporca je nezisková organizácia, ktorá vznikla zakladacou listinou, pričom nehnuteľný majetok do organizácie vložil štát. Nezisková organizácia nepatrí medzi subjekty, ktoré sú povinné byty odpredať nájomcom za regulovanú cenu. Odporca byty nesprivatizoval ale bývalá príspevková organizácia v zmysle transformačného zákona 13/2002 Z.z. sa transformovala na neziskovú organizáciu. Navrhovateľka cestou právneho zástupcu mala však zato, že v zmysle § 6 zák. č. 13/2002 Z.z. prechodom vlastníckeho práva k bytom na neziskovú organizáciu prešli na ne práva a záväzky súvisiace s týmto majetkom. V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR č.k. 2Cdo/48/2001 a 5Cdo/109/2001 právne vzťahy účastníkov vzniknuté pred účinnosťou noviel zákona č. 182/1993 treba posudzovať podľa pôvodného znenia zákona a privatizáciou majetku štátu prechádza na nadobúdateľa privatizovaného majetku práva a povinnosti súvisiace s privatizovaným majetkom.

Právny zástupca navrhovateľky pridržiavajúc sa písomne podaného návrhu uviedol, že navrhovateľka je nájomkyňa bytu, ktorý mal byť podľa § 29 ods.2 zákona č. 182/1993 na základe jej žiadosti prevedený do jej vlastníctva. Na tomto nič nemení ani skutočnosť, že odporca je nezisková organizácia. Podľa zákona č. 13/2002 § 6 ods.3 ak bol prevedený majetok štátu na neziskovú organizáciu, preberajú všetky práva a záväzky súvisiace s týmto majetkom, keď odporca sám dokladoval, že prešiel na neho majetok štátu. Chce ešte poukázať na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 2Cdo 48/2001, podľa ktorého treba vychádzať z ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v pôvodnom znení, nie teda súčasnom zmenenom. V samotnom rozhodnutí MZ SR je odkaz na § 6 zákona č. 13/2002 o prechode majetku. Čo sa týka premlčania, má za to, že nárok navrhovateľky na nahradenie prejavu vôle odporcu sa nepremlčuje. Po uplynutí lehoty na odpredanie bytu nie je stanovená žiadna lehota dokiaľ by mohla na súde navrhovateľka svoj nárok uplatňovať. Ide o majetkové právo, ktoré sa nepremlčuje. Analogicky poukazuje na predkupné právo kde tiež nie je uvedená žiadna lehota a nezaniká uplynutím doby. Upravil petit a to aby v rámci článku II. Kúpnej zmluvy bola kúpna cena 293.762,60 Sk. Navrhovateľka žiada o schválenie znenia kúpnej zmluvy na základe žiadosti o odkúpenie bytu z r. 1994, poukazoval na § 1 ods. 5 zák.

č. 189/92 v znení účinnom do 30.11.2001, podľa ktorého byt stráca charakter služobného bytu ak prišlo k skončeniu pracovného pomeru a prenajímateľ do troch mesiacov nedal nájomcovi výpoveď. Navrhovateľka žiadnu nájomnú zmluvu z r. 1997 nemá.

Práv. zást. navrhovateľky v konečnom návrhu uviedol, že žiada návrhu vyhovieť v zmysle podaného petitu. Kde s poukazom na vykonané dokazovanie prišlo len k zmene kúpnej ceny, ktorá bola vypočítaná odporcom vo výške 293.762,60 Sk čo je v súčasnosti 9.751,13 eur. Navrhovateľka je nájomkyňa bytu od r. 1986, kedy ho vymenila za väčší. V zmysle zákona požiadala o odkúpenie bytu a v tom čase byt nebol služobný, pričom práva a povinnosti vyplývajúce z tejto žiadosti sa posudzujú podľa pôvodného znenia zákona. Odporca po transformácii spoločnosti nadobudol aj majetok predchádzajúcich právnych predchodcov a s tým aj povinnosť odpredať byt nájomkyni. Keďže odporca si dobrovoľne svoju povinnosť nesplnil má za to, že návrh je podaný dôvodne.

Navrhovateľka pridržiavajúc sa písomne podaného návrhu a vyjadrenia právneho zástupcu uviedla, že v nemocnici pracovala od 11.04.1954 a v byte bývala od roku 1955. Bývala v štvorbytovke, ktorá sa nachádza v priestoroch odporcu. Po roku 1982, po tom ako manžel zomrel, vymenila byt za menší a tento je predmetom konania. 19.09.1994 prvýkrát žiadala o predaj bytu. Vtedy to bol liečebný ústav, primárom bol pán Dvoršák a aj riaditeľom. Tento im vtedy hovoril, že im byty odpredá. Potom sa stal riaditeľom primár Petříček, tento im odmietal byty predat' - previesť do vlastníctva. Pred dvomi či tromi rokmi prišlo k privatizácii. V súčasnosti žiadali aj odporcu o odkúpenie bytov, čo im bolo najskôr aj sľúbené za zostatkovú hodnotu, keď dostali oznámenie 24.12.2004, potom sa však o dva týždne vec zmenila a žiadali od nich 10.000,-Sk za m2. V súčasnosti býva v šesť bytovke, keď do každého bytu je samostatný vchod. Kedysi pod jedného zriaďovateľa patrili tri strediská na Zobore, v Lefantoviciach a Podunajských Biskupiciach. V Podunajských Biskupiciach boli byty predané za zostatkovú cenu v Lefantovciach sa to tiež udialo, keď si tam byt kúpil aj súčasný riaditeľ Petříček. Za právneho predchodcu odporcu, keď bol riaditeľom Dr. Dvořák tiež chcel odpredať byty za zostatkovú hodnotu, čo sa nakoniec neudialo, nový riaditeľ to odmietol. Týmto spôsobom sa cíti ponížená a diskriminovaná voči ostatným bývalým zamestnancom. Ohľadne detí žijúcich v bytoch uvádza, že ich tam bývalo veľa, nikdy si nepamätá že by tam nejaké ochorelo. Navrhovateľka po nahliadnutí na č.l. 55 spisu sp. zn. 25C/99/05 uviedla, že o takejto zmluve nemá vedomosť, nevie o tom, že by v r. 1997 nejakú zmluvu podpisovala. Ona má v ústave od 50-tich rokov trvalý pobyt.

Na otázku súdu účastníci uviedli, že nemajú vedomosť o zmluve o nájme bytu č.l. 17/97, ktorej časť je založená v spise na č.l. 55 pripojeného spisu.

Zástupkyňa odporcu sa pridržiavala písomného vyjadrenia z čl. 20, na základe čoho navrhovala návrh zamietnuť. Má za to, že odporcovi ako neziskovej organizácii nevzniká povinnosť podľa zákona č. 182/1993 aj s poukazom na stanovisko Ministerstva financií SR. V roku 1995 bola novelizácia predmetného zákona, keď z povinnosti tohto zákona vypadli štátne príspevkové organizácie v rezorte Ministerstva zdravotníctva SR. Na odporcu pritom prešiel majetok zrušenej štátnej príspevkovej organizácie, keď išlo o vklad Ministerstva zdravotníctva SR do neziskovej organizácie. Nevie sa teraz presne vyjadriť k tomu, kedy bola štátna príspevková organizácia zriadená a ako na ňu prešiel majetok. Čo sa týka žiadosti navrhovateľky z roku 1994, toto právo jej zaniklo keď zákon 182/1993 nehovorí o žiadnych lehotách, preto sa tu vychádza zo všeobecnej lehoty v zmysle Občianskeho zákonníka, ktorá je trojročná. K žiadosti ešte môže dodať, že ďalšími žiadosťami navrhovateľky sa jej pôvodná žiadosť anulovala, keď má za to, že nešlo o urgencie ale o nové žiadosti.

Ďalej uviedla, že štátna príspevková organizácia zanikla a nie štátna príspevková organizácia ale štát cez Ministerstvo zdravotníctva SR vložil majetok do neziskovej organizácii založenej v súlade so zákonom 213/1997. Má za to, že vyjadrenie Ministerstva financií SR je relevantné, keďže tento bol gestorom zákona 182/1993. Čo sa týka uplatnenia nároku, nevie prečo si navrhovateľka neuplatňovala nárok už v roku 1996 keď mala na to právo. Poukazuje na to, že byty sú v areáli Ústavu na liečbu tuberkulózných chorôb a aj vchod je len cez areál. Čo sa týka znenia petitu, s týmto tiež nesúhlasila, s čím konkrétne však nešpecifikovala.

Právny zást. odporcu uviedol, že sa pridrižiava doterajších vyjadrení, písomných či ústnych, na základe ktorých má za to, že navrhovateľka nemá nárok na odkúpenie bytu. Netrval na tom, že v rozhodnom čase išlo o služobný byt.

Ako svedok bol na pojednávaní vypočutý Ing. Oto Mausch, ktorý uviedol, že pracuje ako prevádzkovo-technický námestník a manager kvality odporcu, ktorým je nezisková organizácia, ktorá bola zriadená aj Ministerstvom zdravotníctva, ktoré je však len jeden zo zakladateľov. Všetok majetok, teda aj nehnuteľnosti sú písané na LV, kde je ako vlastník nezisková organizácia. Orgány neziskovej organizácie sú správna rada, riaditeľ a dozorná rada. Správna rada má právo nakladať s majetkom. Troch členov správnej rady určoval štát, ďalší boli podľa štatútu. Je tam pani prof. Fakrašová, Ing. Jančovičová, MUDr. Olajoš, Ing. Tesař, Ing. Novotný, Ing. Poór CSc., Ing. Procík. On nemá vedomosť o tom, ako boli ďalší členovia správnej rady určený ani či majú napojené na iné finančné skupiny. Čo sa týka veci podľa jeho vedomostí, i keď nemá právnické vzdelanie, je predmetný byt služobným bytom a to z dôvodov, že tento byt bol navrhovateľke pridelený riaditeľom príspevkovej organizácie asi v r. 1988. Vtedy boli nemocnice štátne. Nevie povedať, kedy navrhovateľka skončila pracovný pomer. Avšak toto nie je podstatné ani z právneho hľadiska, keďže byt sa nachádza v priestore nemocnice, dokonca v uzatvorenom areáli nemocnice, a všade naokolo je majetok neziskovej organizácie, konkrétne aj prístupová cesta k bytom, pričom ide o prioritný majetok, ktorý nie je možné odpredať, či nejak zaťažovať, taktiež byty sú napojené na siete, ktoré patria odporcovi, pričom odporca nemá oprávnenie nakladať s jednotlivými sieťami v tom zmysle, že by mal právo ďalej poskytovať služby z týchto sietí. V minulosti patrila aj areál ústavu v Lefantovciach, kde sa tiež liečili tuberkulózne ochorenia odporcov, v minulosti bol aj oplotený, čo je už zdevastované a už dlhú dobu sa tam už tuberkulózne a respiračné choroby neliečia. Tam boli tiež byty, ktoré majú vlastné napojenie na elektrinu a riešia v súčasnosti napojenie na zabezpečenie tepla. Vodovod v Lefantovciach nie je, odporca tam má studne, ktorými zabezpečuje asi 60 bývajúcich, keď do konca roka majú v tomto smere povolenie od úradu regulácie sieťových odvetví. Má na starosti aj služobné byty, eviduje, že tam boli žiadosti o odkúpenie z 1994 -1995, nie však zo všetkých bytov. Agendu bytov prevzal odporca, teda má o tom neurčitú vedomosť, keď pravdepodobne aj navrhovateľkina žiadosť bola obnovená v r. 2005.

Okrem výsluchu účastníkov súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to : rozhodnutím o pridelení bytu zo dňa 01.10.1986, zápisom o dohode zo dňa 01.10.1986, žiadosťou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 13.09.1994, žiadosťou nájomníkov o prevod bytov zo dňa 03.01.2007, vyjadrením odporcu k žiadosti zo dňa 21.01.2007, žiadosťou nájomníkov zo dňa 13.02.2007, vyjadrením odporcu k žiadosti zo dňa 02.03.2007, LV č. 3599, vyjadrením odporcu zo dňa 29.01.2007, vyjadrením MF SR zo dňa 23.11.2004, rozhodnutím MZ SR č. 15595/2004 –OPP zo dňa 31.05.2004, rozhodnutiami Krajského úradu v Nitre zo dňa 30.08.2004 a 01.06.2005, doplnením vyjadrenia odporcu zo dňa 15.11.2007,

zakladacou listinou neziskovej organizácie zo dňa 26.05.2004, kúpnu zmluvou zo dňa 17.09.2007, vyjadrením MZ SR zo dňa 04.12.2007, vyjadrením odporcu k znaleckému posudku zo dňa 31.01.2008, znaleckým posudkom č. 236/2007 vypracovaný Ing. Ľubomírom Drgom, katastrálnym spisom č. Z 4941/2005, správou odporcu zo dňa 05.05.2008, vyjadrením právneho zást. navrhovateľky zo dňa 23.06.2008, vyjadrením právneho zást. odporcu zo dňa 17.09.2008, vyjadrením odporcu zo dňa 08.10.2008, dohodou o rozviazaní prac. Pomeru zo dňa 15.11.1991, výpisom z registra neziskových organizácií zo dňa 01.09.2004, pripojeným spisom OS Nitra sp. zn. 25C/99/05 z neho najmä návrhom, žiadosťou o prevod bytu zo dňa 13.09.1994 z č.l. 52, odpoveďou na spoločnú žiadosť o odkúpenie bytov zo dňa 08.11. 2004 z č.l. 73, prehlásením zo dňa 22.10.2008, potvrdením o zamestnaní zo dňa 10.10.2008, zápisom o dohode o prevzatí bytu zo dňa 01.10.1986, vyjadrením odporcu zo dňa 26.11.2008, zmluvou o nájme z 1995 a 1997 zo dňa 22.07.1997 zmluvou navrhovateľky zo dňa 30.06.1995, ospravedlnením odporcu zo dňa 29.01.2009 a zistil tento skutkový a právny stav :

Navrhovateľke ako zamestnankyni Odborného liečebného ústavu tuberkulózy a respiračných chorôb, Nitra, Zobor bol pridelený trojizbový byt v r. 1959. Tento v r. 1986 zamenila za dvojizbový o čom má aj z 01.10.1986 rozhodnutie o pridelení bytu a zápis o dohode a prevzatí bytu. Pracovný pomer navrhovateľke skončil 15.11.1991. Navrhovateľka je aj naďalej nájomníčkou predmetného bytu. V súčasnosti je vlastníkom predmetného bytu odporca, ktorý je neziskovou organizáciou a v rámci nehnuteľného majetku zo strany štátu bol aj predmetný byt vložený do vlastníctva odporcu. Nezisková organizácia bola rozhodnutím Krajského úradu v Nitre dňom 01.09.2004 zaregistrovaná pod názvom Špecializovaný odborný ústav sv. Svorada. n.o. Dodatkom č. I. k štatútu neziskovej organizácie bola vykonaná zmena názvu na Špecializovaná nemocnica sv. Svorada Zobor, n.o.. Právny predchodca navrhovateľa Odborný liečebný ústav tuberkulózy a respiračných chorôb bola štátna príspevková organizácia. Jej názov bol zmenený na Vysokošpecializovaný odborný ústav tuberkulózy a respiračných chorôb Nitra – Zobor. Túto štátnu príspevkovú organizáciu zrušilo Ministerstvo zdravotníctva bez likvidácie rozhodnutím zo dňa 31.05.2004. Majetok zrušenej organizácie ku dňu 01.06.2004 prešiel na Špecializovaný odborný ústav sv. Svorada n.o. podľa § 6 zák. č. 13/2002 Z.z., ktorým sa mení zákon č. 92/1991 Zb.- transformačný zákon. Navrhovateľka podľa listinných dôkazov naposledy dňa 30.06.1995 podpísala zmluvu o nájme bytu, ktorý sa týkal toho istého bytu ako vymenila v r. 1986. Nebolo preukázané, že by bola v r. 1997 spísaná s navrhovateľkou ďalšia zmluva o nájme bytu. Žiadosťou zo dňa 13.09.1994 požiadala navrhovateľka o odkúpenie bytu. Túto svoju žiadosť viackrát zopakovala, naposledy v r. 2007, kde o odkúpenie bytov požiadalo viacero nájomcov. Odporca odmietol byt navrhovateľke odpredať z dôvodu, že odporca túto povinnosť v zmysle zákona č. 182/93 Z.z. nemá, keďže je neziskovou organizáciou, ktorá nie je taxatívne uvedená v § 17 citovaného zákona, pričom nezisková organizácia byty nesprivatizovala ale budovy v ktorých sa nájomné byty nachádzajú do neziskovej organizácie v zmysle transformačného zákona vložilo Ministerstvo zdravotníctva SR. Odporca sa opierať aj o stanovisko Ministerstva financií SR podľa ktorého neziskovej organizácii nevyplýva povinnosť previesť vlastníctvo bytov na doterajších nájomcov za regulovanú cenu. Odporca namietal aj premlčanie nároku navrhovateľky s čím sa navrhovateľka cestou právneho zástupcu nestotožnila tvrdiac, že jej nárok potom ako požiadala o odkúpenie bytu sa nepremlčuje. Odporca aj namietal, že ide o služobný byt, na ktorý sa tiež nevzťahuje povinnosť odpredať s čím sa taktiež navrhovateľka nestotožnila, keďže pracovný pomer jej skončil v r. 1991 a do troch mesiacov od skončenia pracovného pomeru právny predchodca odporcu ju nepožiadala o vrátenie bytu. Čím u bytu zanikol charakter služobného. Byt sa nachádza v areáli odporcu

čo aj po technickej stránke neumožňuje jeho odpredanie Právny zást. odporcu neskôr už na tejto námietke nezotrval. Navrhovateľka sa podaným návrhom domáhala nahradenia prejavu vôle odporcu – uzavretia kúpnej zmluvy v znení ako je uvedená vo výroku tohto rozhodnutia. Kúpnu cenu po jej vyčíslení odporcom upravila na výšku 9.751,13 eur (293.762,60 Sk). Odporca navrhoval návrh zamietnuť.

Podľa § 161 ods. 3 O.s.p. právoplatné rozsudky ukládajúce vyhlásenie vôle nahrádzujú toto vyhlásenie.

Podľa § 2 ods.1 zák.č. 182/1993 Zz. v znení platnom do 31.07.1995 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa § 2 ods.2 zák.č. 182/1993 Zz. v znení platnom do 31.07.1995 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 2 ods.1 zák.č. 182/1993 Zz. (posledná stav textu) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov byt bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa § 2 ods.2 zák.č. 182/1993 Zz. (posledná stav textu) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov byt bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 16 ods.1 zák.č. 182/1993 Zz. v znení platnom do 31.07.1995 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi.

Podľa § 16 ods.1 zák.č. 182/1993 Zz. (posledná stav textu) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

Podľa § 17 ods. 3 zák. č. 182/1993 Zz. v znení platnom do 31.07.1995 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dohodnutá cena bytu podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva štátu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo ak ide o byty v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu. 22)

Podľa § 17 ods. 3 písm f) zák. č. 182/1993 Zz. (posledná stav textu) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktorá nadobudla byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu, 22)

Podľa § 29 ods. 2) zák. č. 182/1993 Zz. v znení platnom do 31.07.1995 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov štátne podniky, rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie a bytové družstvá sú povinné s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na služobné byty.

Podľa § 29 ods. 2) zák. č. 182/1993 Zz. (posledný stav textu) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov štátne podniky, štátne podniky v likvidácii, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie, právnické osoby, ktoré podľa osobitného zákona spravujú majetok štátu 30a) 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.

Podľa § 29 ods. 3) písm b) zák. č. 182/1993 Zz. (posledný stav textu) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ustanovenie odseku 2 sa nevzťahuje na štátne podniky, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie, ak nadobudli byty do vlastníctva štátu podľa § 4 ods. 1 písm. a).

Podľa § 29 ods. 7) zák. č. 182/1993 Zz. (posledný stav textu) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci domu, ktorý nadobudol dom do vlastníctva podľa osobitného predpisu 34) z vlastníctva štátu, Slovenského pozemkového fondu, obce, bytového družstva, obchodnej spoločnosti s účasťou obce, štátu alebo bytového družstva, alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo z vlastníctva družstva alebo z vlastníctva obchodnej spoločnosti uvedenej v § 17 ods. 3 písm. e), alebo ak ide o byty alebo o ateliéry v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu, 22) nemôže previesť vlastníctvo domu podľa osobitného predpisu, 23a) ak v dome požiadal nájomca o prevod vlastníctva bytu. Cena bytu nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a § 18a ods. 1.

Podľa § 29 ods. 8) zák. č. 182/1993 Zz. (posledný stav textu) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci domov uvedení v odseku 7 a v § 17 ods. 3 písm. c) až f) sú povinní s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu. To platí aj o vlastníkoch domov uvedených v § 17 ods. 3 písm. g) a h). Ak nájomca požiadal o prevod vlastníctva bytu pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, vlastníci domu je povinný s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1.

Poznámka 22) k zák. č. 182/1993 Zz. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, napríklad zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení

neskorších predpisov, zákon č. 13/2002 Z.z. o podmienkach premeny niektorých rozpočtových organizácií a príspevkových organizácií na neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby (transformačný zákon) a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, zákon č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 541/2005 Z.z. o transformácii niektorých štátnych podnikov na akciové spoločnosti.

Podľa § 100 ods. 1 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.

Podľa § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

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.

Podľa § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka osobitný zákon upravuje vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom.

Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 685 ods.1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenájomateľ 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.

Podľa § 871 ods. 4 O Občianskeho zákonníka osobné užívanie bytov slúžiacich na trvalé ubytovanie pracovníkov organizácie sa mení na nájom služobného bytu, pokiaľ tieto byty spĺňajú kritériá ustanovené zákonom pre služobné byty; pokiaľ tieto podmienky nie sú splnené, mení sa také osobné užívanie na nájom.

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

Podľa § 1 ods. 5 zák. č. 189/1992 Zb. v znení platnom do 30.11.2001 o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami povahu služobného bytu stráca byt vtedy, keď nájomca služobného bytu prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a prenájomateľ do troch mesiacov nevypovedal nájom. 2)

Podľa § 6 ods. 1. zák. č. 13/2002 Z.z. - transformačný zákon v súlade s rozhodnutím vlády podľa § 5 ods. 2 ústredný orgán a záujemca vložia majetok do novej neziskovej organizácie.

Podľa § 6 ods. 2. zák. č. 13/2002 Z.z. - transformačný zákon súčasne s registráciou novej neziskovej organizácie ústredný orgán zruší rozpočtovú organizáciu a príspevkovú organizáciu a stáva sa zakladateľom takejto neziskovej organizácie 10) v rozsahu vloženého majetku.

Podľa § 6 ods. 3. zák. č. 13/2002 Z.z. - transformačný zákon s vlastníckym právom k majetku štátu, ktorý prechádza do vlastníctva neziskovej organizácie, prechádzajú aj práva a záväzky súvisiace s týmto majetkom.

Podľa § 43b ods. 4 zák. č. 50/1976 Zb – stavebný zákon byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

Podľa § 43b ods. 5 zák. č. 50/1976 Zb – stavebný zákon obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.

Podľa § 43b ods. 6 zák. č. 50/1976 Zb – stavebný zákon príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

V zmysle citovaných zákonných ustanovení vzhľadom na horeuvedené skutočnosti súd rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, teda návrhu vyhovel. Po právnej stránke sa súd stotožnil s vyjadreniami právneho zást. navrhovateľky a na tieto aj poukazuje. V prvom rade navrhovateľka bola a je nájomníčkou bytu, ktorý je vo vlastníctve odporcu a potom ako jej v r. 1991 skončil pracovný pomer u právneho predchodcu odporcu, zmenil sa charakter nájmu na nájom bytu (§ 871 ods. 4 O.z., § 1 ods. 1, § 1 ods. 5 zák. č. 189/1992 Zb.). Následne v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. (§ 16 ods. 1, § 29 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z.) včas požiadala o odkúpenie bytu, pričom k tomuto dobrovoľne neprišlo zo strany právneho predchodcu odporcu ako ani odporcu. Navrhovateľka sa na súde domáhala následne nahradenia prejavu vôle. Súd mal zato, že toto právo sa nepremlčuje a teda aj s odstupom času viac ako 13-tich rokov nárok navrhovateľky domáhať sa nahradenia prejavu vôle na súde sa nepremlčal. Zákon neustanovuje lehotu dokiaľ sa môže nájomca domáhať nahradenia prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu na súde, z tohto hľadiska je jeho právo časovo neobmedzené. Postup nájomcu voči prenajímateľovi podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je jedným zo zákona stanoveným spôsobom nadobudnutia vlastníctva (§§125,132 O.z.). Navrhovateľka si návrhom o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu uplatňuje vlastnícke právo na ktoré jej vyplýva nárok zo zákona č. 182/1993 Zb v znení noviel. Výkonom vlastníckeho práva je potom aj podanie návrhu na nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu. Je preto zrejmé, že pri tomto type právnych vzťahov platí ustanovenie § 100 ods. 2 O.z., pôjde tu o vecné právo reprezentované vlastníckym právom resp. nárokom na vlastnícke právo k nehnuteľnosti ktoré nepodlieha premĺčaniu. Súd taktiež skúmal či aj na odporcu prešla povinnosť právneho predchodcu na odpredanie bytu navrhovateľke. Na odporcu prešlo vlastníctvo bytu na základe transformačného zákona (§ 6

zák. č. 13/2002 Z.z.). V zmysle tohto zákona prechádzajú na odporcu všetky práva a povinnosti a teda tak aj povinnosti v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z.. Konkrétne to vyplýva s transformačného zákona, podľa ktorého s nadobudnutím majetku prechádzajú aj práva a záväzky súvisiace s týmto majetkom a ako aj zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§§ 17 a 29 zák. č. 182/1993 Z.z.), pričom v poznámke 22 k tomuto zákonu je transformačný zákon konkrétne citovaný a teda nielen per analógiám v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR č. 5Cdo/109/2001 vyplýva povinnosť odporcu odpredať byt navrhovateľke ale ako je to konštatované, táto povinnosť vyplýva aj priamo zo zákona i v znení jeho noviel. Nároky vyplývajúce zo žiadosti navrhovateľky z r. 1994, treba pritom posudzovať podľa pôvodného znenia zákona pred novelou č. 151/1995 Z.z., ktorá nadobudla účinnosť 01.08.1995 (rozsudok Najvyššieho súdu SR 2Cdo/48/2001). Teda aj keď novelou citovaného zákona zákonom č. 151/1995 povinnosť odpredať už nemali štátne príspevkové organizácie vzťah medzi navrhovateľkou a právnym predchodcom odporcu vznikol pred účinnosťou uvedenej novely, ktorá nemohla odňať už nadobudnuté právo. Z týchto skutočností vyplýva záver, že navrhovateľka sa dôvodne domáhala ako nájomníčka nájomného bytu, nie služobného, od odporcu ako povinnej osoby odkúpenia bytu, a tým na súde nahradenia prejavu vôle odporcu. Nárok na odkúpenie bytu s poukazom na § 2 zák. č. 182/1993 Z.z. a § 43 zák. č. 50/1976 Zb. mala v jeho zostatkovej hodnote (§ 17 zák. č. 182/1993 Z.z.), ktorej výšku špecifikoval odporca a navrhovateľka ho akceptovala. Keď aj upravila znenie zmluvy, ktorá je súčasťou petitu. Zákon nerieši prípadné technické problémy, ktoré môžu vzniknúť pri prevode vlastníctva bytov, resp. prípadné technické nedostatky v zmysle zákona nie sú dôvodom preto aby nájomca nemal nárok na odkúpenie bytu od prenajímateľa. Odporca pritom v podobnom zariadení byty nájomcom odpredával.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že úspešnej navrhovateľke priznal právo na náhradu trov konania, ktorá pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku v sume 3.000,-Sk resp. 99,58 eur a z trov právneho zastúpenia v sume 464 eur. Trovy právne zastupovania pozostávajú z troch úkonov po 1.371,-Sk resp. 45,50 eur (prevzatie zastupovania, podanie návrhu, účasť na pojednávaní dňa 30.10.2007) s 19 % DPH, troch režijných paušálov po 178,-Sk resp. 5,90 eur, z troch úkonov po 1.465,-Sk resp. 48,62 eur (účasť na pojednávaní dňa 22.04.2008, 30.09.2008, 13.11.2008) s 19 % DPH, z jedného úkonu v sume 366,-Sk resp. 12,16 eur (odročenie pojednávania dňa 11.03.2008) s 19 % DPH, štyroch režijných paušálov po 190,-Sk resp. 6,30 eur, jedného úkonu v sume 53,49 eur (účasť na pojednávaní dňa 29.01.2009) s 19 % DPH, jedného režijného paušálu v sume 6,95 eur v zmysle vyhl. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V prípade, že si povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.), pričom podľa § 205 ods.2 O.s.p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods.1,

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

V Nitre, dňa 29. januára 2009



JUDr. Peter Heinrich
s u d e a

Za správnosť vyhotovenia : S. Braunová