



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Viery Petríkovej a JUDr. Jozefa Kolcuna v právnej veci žalobcov **1/ P. Č.**, bývajúceho v Č., **2/ Z. Č.**, bývajúceho v Č., zastúpených Mgr. A. B., advokátom v P., proti žalovanému **J. Ž.**, bývajúcemu vo V., **o určenie, že na predmetný byt sa nevzťahuje určenie maximálnych cien nájmu bytov a o zaplatenie 640,95 € s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 26 C 78/2005, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 10. februára 2010 sp. zn. 24 Co 207/2009 takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalovanému náhradu dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd v Trnave medzitýmnym rozsudkom z 24. februára 2009 č.k. 26 C 78/2005-227 zamietol žalobu v časti týkajúcej sa určenia, že na byt č. X. na prízemí bytového domu súpisné číslo X., orientačné číslo X. na N., zapísaného Správou katastra P. na LV č. X., katastrálne územie V., sa nevzťahuje určenie maximálnych cien nájmu bytov (regulácia nájomného). Rozhodnutie prvostupňový súd odôvodnil tým, že z Výmeru Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/1996 v znení neskorších zmien (Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky zo 6. marca 2002 č. R-1/2002, Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 28. januára 2003 č. R-1/2003 a výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z X.. decembra 2003

č. V-1/2003), ako i z ustanovenia § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zákonodarca už v čase prvej úpravy regulácie nájomného v bytoch mal na mysli, že regulácia sa vzťahuje aj na byty, ktoré boli na základe reštitučných zákonov vrátené ich pôvodným vlastníkom s výnimkou preukázateľne voľných bytov. Ustanovenie, ktoré hovorí o tom, že regulácia nájomného sa nevzťahuje na byty vo vlastníctve fyzických osôb sa potom vzťahuje na iné prípady nadobudnutia bytov do vlastníctva, ako na základe reštitučných zákonov. Inak by stratilo ustanovenie písm. c/ zmysel, pretože bytové domy boli vydané na základe reštitučných zákonov aj s bytmi a k nadobudnutiu vlastníctva samostatných bytov v týchto domoch muselo dôjsť na základe ustanovenia § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, k čomu v prejednávanej veci nedošlo. Pri inom výklade by prichádzalo k neprimeranému znevýhodneniu nájomcov v domoch, ktoré nadobudli pôvodní vlastníci na základe reštitučných zákonov, a ktorých vlastníci vykonali ohlásenie zmien údajov o nehnuteľnostiach, v porovnaní s tými nájomcami v domoch, ktoré nadobudli pôvodní vlastníci na základe reštitučných zákonov, a ktorí vlastníci nevykonali ohlásenie zmien údajov. Takáto zmena údajov pritom mala slúžiť na zápis prevodu vlastníctva jednotlivých bytov. V danom prípade zápis zmeny údajov sa vykonal len na základe ohlásenia vlastníka, teda nedošlo k žiadnemu právnomu úkonu, ani k inej právnej skutočnosti, ktorá by spôsobila zmenu pôvodného vlastníctva v zmysle § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Takáto zmena údajov mala účelovo viesť k prevodu bytov. V danom prípade k tomu ale nedošlo. Prvostupňový súd uzavrel, že na predmetný byt sa teda vzťahovala úprava regulovaného nájomného, a preto návrh žalobcov v časti určenia, že na predmetný byt sa nevzťahuje regulované nájomné zamietol.

Krajský súd v Trnave rozsudkom z 10. februára 2010 sp. zn. 24 Co 207/2009 medzitýmny rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a pripustil proti svojmu rozsudku dovolanie. Odvolací súd v odôvodnení uviedol, že bolo nesporné, že žalovaný sa na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo 17. októbra 1973 stal užívateľom bytu, o ktorý ide v tomto konaní. Právo užívania bytu sa k 1. februáru 1992 zmenilo v zmysle ustanovenia § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka na nájom bytu a žalovaný je teda nájomcom daného bytu. Na základe dohody o vydaní veci z 25. januára 1995, ktorú uzavreli T.V. ako povinná osoba a Z. Č. (nar. X.) ako oprávnená osoba podľa zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách, povinná osoba vydala oprávnenej osobe v zmluve označené nehnuteľnosti medzi nimi aj dom súpisné č. X. na parcele č. X.. Na základe tejto dohody o vydaní veci bol v katastri nehnuteľností pod č. V. urobený vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam

medzi nimi i k domu súpisné č. X. na parc. č. X. v prospech oprávneného. Vlastnícke právo z titulu reštitúcie bolo teda zapísané na právneho predchodcu žalobcov vo vzťahu k celému domu. Z osvedčenia o dedičstve z 12. decembra 1977 č. D 414/1997, Dnot 138/1997 bolo zistené, že po spoluvlastníkovi nehnuteľností Z. Č. okrem iného majetku i predmetný dom súpisné č. X. zdedili jeho synovia P. Č. – žalobca 1/ a Z. Č. – žalobca 2/. Títo sa na základe osvedčenia o dedičstve stali podielovými spoluvlastníkmi celého bytového domu. Z ohlásenia zmien údajov z 19. mája 1999 podaného žalobcami odboru Okresného úradu P. bolo zistené, že žalobcovia ako ohlasovatelia a spoluvlastníci predmetného bytového domu ohlásili zmeny údajov o týchto nehnuteľnostiach pre účel prevodu a nadobudnutia vlastníctva bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. s tým, že byty prejdú po ich prevode do vlastníctva terajších nájomcov v podiele 1/1 a spoločné časti a spoločné zariadenia budú v podielovom spoluvlastníctve, pričom navrhli, ako spoluvlastníkov každého z jednotlivých bytov uviesť žalobcov každého v jednej polovici. Z výpisu LV č. X. k 30. marcu 2005 vyplýva, že na liste vlastníctva v dôsledku tohto rozpisu bytov zaevidovaných pod č. R. už nie sú zapísaní žalobcovia ako spoluvlastníci bytového domu, ale ako spoluvlastníci každého jednotlivého bytu. Katastrálny úrad zapísal tieto zmeny k 9. novembru 1999. Aktuálne teda ako spoluvlastníci predmetného bytu sú v katastri nehnuteľností zapísaní žalobcovia 1/ a 2/ každý v 1/2. Základnou a medzi účastníkmi spornou otázkou v konaní bolo, či sa na predmetný byt vzťahuje alebo nevzťahuje regulácia nájomného, tzv. „regulované nájomné“. Zmenou návrhu zo 6. februára 2009, ktorú prvostupňový súd uznesením pripustil na pojednávaní 24. februára 2009, sa napokon žalobcovia osobitne domáhali určenia, že na predmetný vzťah sa nevzťahuje určenie maximálnych cien nájmu bytov (regulácia nájomného), druhou časťou zaplataenia dlžnej sumy na nájmomnom vo výške 19 309,12 Sk s príslušnými poplatkami z omeškania za obdobie od 1.5.2002 do 3.1.2006. Odvolací súd mal za to, že žalobcovia mali naliehavý právny záujem na určovacej žalobe, pretože právoplatné rozhodnutie o tom, či sa na daný byt (ne)vzťahuje regulácia nájomného vytvorí pevný základ pre právny vzťah účastníkov. Poukázal na ustanovenie § 685 Občianskeho zákonníka, Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/2002, č. R-1/2003, Výnos ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003 a uzavrel, že na predmetný byt sa vzťahuje regulované nájomné. Byt je síce od istej doby vo vlastníctve fyzických osôb, ale to nič nemení na tom, že ide o byt v bytovom dome vydanom pri náprave krívd, ktorý nebol, ani nie je voľným bytom. Napriek tomu, že následne zápisom zmien došlo k zmene zápisu vlastníctva žalobcov z pôvodného vlastníctva k bytovému domu na vlastníctvo jednotlivých bytov v bytovom dome, nemení sa nič na tom, že predmetný

bytový dom bol vydaný pri náprave krívd a nikdy nebol voľný. Odvolací súd pripustil proti svojmu rozsudku dovolanie na posúdenie otázky, či regulácia cien nájmu bytov v zmysle Výmeru Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/1996 v znení neskorších zmien a doplnkov sa vzťahuje i na byty, ktoré sa po vydaní bytového domu pri náprave krívd podľa osobitných predpisov následne zapísaním zmien v katastri nehnuteľností stali vlastníctvom fyzickej osoby (tej istej, ktorá bola pred zápisom zmien vlastníčkou bytového domu).

Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia dovolanie poukazujúc na to, že nesprávnosť napadnutého rozsudku spočíva len v nesprávnom právnom posúdení správne zisteného skutkového stavu. Podľa ich názoru sa na pridelený byt regulácia nájomného nevzťahuje. Regulácia cien nájmu bytu v zmysle Výmeru Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/1996 v znení neskorších zmien a doplnkov sa nevzťahuje na byty, ktoré sa síce nachádzajú v domoch, vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov, no na základe právneho úkonu (v danom prípade na základe oznámenia zmien v katastri nehnuteľností) sa stali samostatnými predmetmi vlastníctva (dom ako predmet vlastníctva zanikol), pričom vlastníkmi sú fyzické osoby. Dovolatelia sa nestotožnili s extenzívnym výkladom dotknutých právnych noriem, podľa ktorého dotknuté ustanovenie časti I písm. A položka 16 písm. c/ predstavuje špecifikum vo vzťahu k písm. b/ a zámerom zákonodarca už v čase prvej úpravy regulácie nájomného bolo, aby sa toto vzťahovalo i na prípad, ktorý bol riešený v tejto právnej veci. V predmetnom ustanovení v písm. b/ je výslovne uvedené, že regulácia nájomného sa nevzťahuje na „byty vo vlastníctve fyzických osôb“, teda na byty v osobnom vlastníctve fyzických osôb, ktoré sú samostatným predmetom vlastníctva, a to bez akejkoľvek výnimky. V písm. c/ dotknutého ustanovenia je zase uvedené, že sa nevzťahuje na „byty, ktoré sú preukázateľne voľnými bytmi v bytových domoch vydaných pri náprave krívd, bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov, s výnimkou zákonného prechodu nájmu a výmeny bytu“, takže tu mal zákonodarca na mysli byty v domoch, ktoré sú síce reálne rozdelené na byty, tie však v právnom zmysle nie sú samostatnými predmetmi vlastníctva, ale predmetom vlastníctva je celý dom, v ktorom sa tieto byty nachádzajú, a teda regulované nájomné sa argumentum e contrario vzťahuje iba na také byty v domoch vydaných pri náprave krívd, ktoré nie sú preukázateľne voľné a zároveň ak je predmetom vlastníctva celý dom, nie byt, taktiež ak došlo v takýchto bytoch v domoch k zákonnému prechodu nájmu a výmene bytu. Poukázali na fakt, že zákonodarca v písm. c/ explicitne, zrejme z dôvodu právnej istoty, uviedol výnimku vzťahujúcu sa na dva prípady, kedy naopak ide o byty s regulovaným nájomným, hoci podľa logického výkladu sa

k inému dôjsť ani nedá. Majú za to, že ak by zákonodarca naozaj mal v úmysle, aby sa regulované nájomné vzťahovalo i na také prípady, ako je tento, bola by v písm. b/ predmetného ustanovenia výslovne uvedená výnimka, pretože písm. b/ a c/ predmetného ustanovenia nie sú navzájom v žiadnom vzťahu nadržanosti a podradenosti, či osobitosti. Dovolatelia žiadali ich žalobe vyhovieť.

Žalovaný vo vydarení k dovolaniu navrhol potvrdiť rozsudok odvolacieho súdu ako vecne správny.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie žalobcov nie je dôvodné.

Podľa § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

V danom prípade je dovolanie prípustné podľa § 238 ods. 3 O.s.p., v zmysle ktorého je dovolanie prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, ak odvolací súd vyslovil vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu.

Pred samotným posúdením správnosti napadnutého rozsudku krajského súdu z hľadiska jeho vecnej správnosti treba uviesť, že vyslovením prípustnosti dovolania v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p. vymedzuje odvolací súd zároveň aj právnu otázku zásadného významu, pre vyriešenie ktorej v dovolacom konaní vytvoril priestor. Dovolanie v takomto prípade, okrem väd naplňujúcich znaky dovolacích dôvodov podľa § 241 ods. 2 písm. a/ a b/ O.s.p., môže byť odôvodnené výlučne len nesprávnym právnym názorom zaujatým v napadnutom rozhodnutí, a to práve v tej právnej otázke, ktorá viedla k prípustnosti dovolania. Dovolací súd sa potom obmedzuje len na dôvody dovolania, ktoré spadajú do rámca pripusteného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný tak rozsahom dovolania, ako aj uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane jeho obsahového vymedzenia. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, ibaže tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Dovolací súd skúmal, či napadnutý rozsudok nebol vydaný v konaní, postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p. O vadu tejto povahy ide vtedy, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c/ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f/ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g/ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát. Uvedené procesné vady neboli v dovolaní tvrdené a v dovolacom konaní ani nevyšli najavo.

Keďže dovolatelia sú oprávnení napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu, proti ktorému bola prípustnosť dovolania založená výrokom odvolacieho súdu, len z dôvodu uvedeného v ustanovení § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., preskúmal dovolací súd napadnutý rozsudok len z hľadísk tohto uplatneného dovolacieho dôvodu.

Odvolací súd pripustil vo výroku svojho rozsudku dovolanie z dôvodu, že za otázku zásadného právneho významu považoval skutočnosť, či regulácia cien nájmu bytov v zmysle Výmeru Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/1996 v znení neskorších zmien a doplnkov sa vzťahuje i na byty, ktoré sa po vydaní bytového domu pri náprave krívd podľa osobitných predpisov následne zapísaním zmien v katastri nehnuteľností stali vlastníctvom fyzickej osoby (tej istej, ktorá bola pred zápisom zmien vlastníčkou bytového domu).

Nesprávnym právnym posúdením veci je v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil. O takýto prípad však v prejednáwanej veci nejde.

Podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len Dohovor) každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom, ktorý rozhodne o jeho občianskych právach alebo záväzkoch alebo o oprávnenosti akéhokoľvek trestného obvinenia proti nemu.

Základné právo na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len ústavy) zaručuje, že každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Z ustanovenia čl. 48 ods. 2 ústavy vyplýva, že každý má právo, aby sa jeho vec verejne prerokovala bez zbytočných prietáhov, v jeho prítomnosti a aby sa mohol vyjadriť ku všetkým vykonávaným dôkazom.

Občianske súdne konanie je jednou zo záruk zákonnosti a slúži na jej upevňovanie a rozvíjanie. Každý má právo domáhať sa na súde ochrany práva, ktoré bolo ohrozené alebo porušené (§ 3 O.s.p.).

Podľa § 1 O.s.p. Občiansky súdny poriadok upravuje postup súdu a účastníkov v občianskom súdnom konaní tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov, ako aj výchova na zachovávanie zákonov, na čestné plnenie povinností a na úctu k právam iných osôb.

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

Z ustanovení § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka vyplýva okrem iného povinnosť nájomcu platiť prenajímateľovi bytu nájomné.

V danom prípade je potrebné aplikovať Výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorý bol zmenený opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/2002, č. R-1/2003, Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003.

V zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/2002 (účinné od 1.4.2002 do 28.2.2003) časti I písm. A položka 16 písm. c/ sa opatrením stanovené maximálne ceny nájmu nevzťahovali na byty, ktoré sú preukázateľne voľnými bytmi v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov bez ohľadu na to kto je vlastníkom takýchto bytových domov s výnimkou zákonného prechodu nájmu a výmeny bytu, podľa písm. b/ vo vlastníctve fyzických osôb.

V zmysle opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky R-1/2003 (účinné od 1.3.2003 do 9.1.2004) časti I písm. A položka 16 ods. 10, maximálne ceny nájmu bytu sa nevzťahujú na byty po b/ vo vlastníctve fyzických osôb a po c/ ktoré sú preukázateľne voľnými bytmi v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov s výnimkou zákonného prechodu nájmu a výmeny bytu.

V zmysle § 3 ods. 1 výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003 (účinný od 10.1.2004), výnos sa nevzťahuje na byty po b/ vo vlastníctve fyzických osôb a po c/ preukázateľne voľné v bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov, bez ohľadu na to kto je vlastníkom takýchto bytových domov s výnimkou zákonného prechodu nájmu a výmeny bytu.

Po preskúmaní veci dovolací súd uzavrel, že odvolací súd správne ustálil, že v danom prípade sa na byt č. X. na prízemí bytového domu súpisné číslo X., orientačné číslo X. na N., zapísaného Správou katastra P. na LV č. X., katastrálne územie V. vzťahuje určenie maximálnych cien nájmu bytov (regulácia nájomného). Odvolací súd tiež správne konštatoval, že v rozhodnom období platilo, že maximálne ceny nájmu bytu sa nevzťahujú iba na byty preukázateľne voľné v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov. Z výkladu tohto ustanovenia vyplýva, že na byty v bytových domoch vydaných pri náprave krívd a to bez ohľadu na to, kto je vlastníkom domu sa regulácia nájomného vzťahuje, okrem prípadu, ak sú preukázateľne voľné. V konaní je nesporné, že predmetný byt je bytom v bytovom dome, ktorý bol vydaný pri náprave krívd podľa osobitných predpisov a nie je voľný (ani nebol). To, že predmetný byt je vo vlastníctve fyzických osôb nič nemení na tejto skutočnosti. Dovolací súd teda uzavrel, že regulácia cien nájmu bytov v zmysle Výmeru

Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/1996 v znení neskorších zmien a doplnkov sa vzťahuje i na byty, ktoré sa po vydaní bytového domu pri náprave krívd podľa osobitných predpisov následne zapísaním zmien v katastri nehnuteľností stali vlastníctvom fyzickej osoby (tej istej, ktorá bola pred zápisom zmien vlastníčkou bytového domu).

Z uvedeného je zrejmé, že žalobcovia nedôvodne napadli vecne správny rozsudok odvolacieho súdu. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto ich dovolanie podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešnému žalovanému vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobcom, ktorí úspech nemali (§ 243b ods. 5 v spojení s § 224 ods. 1, a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd mu však náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, pretože mu v dovolacom konaní žiadne trovy konania nevznikli.

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 19. júla 2011

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová