

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: **Krajský prokurátor v Banskej Bystrici**, Partizánska cesta č. 1, Banská Bystrica, proti žalovanej: **Správa katastra Zvolen**, Študentská č. 12, Zvolen, za účasti: **1/ S. s.r.o.**, N., **2/ Mgr. I.**, bytom J., obaja právne zastúpení AK U., s.r.o., so sídlom N., **3/ M.**, bytom B., zastúpená JUDr. M., bytom K., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V 3364/2008 zo dňa 9.12.2008, o odvolaní žalobcu a účastníčky 3/ proti uzneseniu Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23S/70/2010-44 zo dňa 5.1.2011, takto

### r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23S/70/2010-44 zo dňa 5.1.2011 **zrušuje** a vec mu **vracia** na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e :

Krajský súd v Banskej Bystrici napadnutým uznesením uvedeným vo výroku tohto rozhodnutia prerušil konanie podľa § 109 ods. 2 písm. c/ OSP až do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde vo Zvolene pod sp. zn. 6C/54/2007 s odôvodnením, že vo veci na okresnom súde vystupuje ako navrhovateľka M. a ako odporca Mgr. J., jej predmetom je určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, ku ktorému správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva a práve rozhodnutie o tomto vklade je predmetom súdneho prieskumu na základe prokurátorskej žaloby.

Proti tomuto uzneseniu podali odvolanie žalobca a účastníčka 3/.

Žalobca dôvodil tým, že v konaní na okresnom súde sa rieši, či nájom bude trvať naďalej alebo či bude skončený, nejde pritom o otázku, ktorá by mohla mať vplyv na konanie vedené na krajskom súde. Práve zrušením predmetného rozhodnutia žalovanej v tomto

(prerušenom) konaní by sa obnovil právny stav v konaní vedenom na okresnom súde, čo sa týka účastníkov, teda žalovaným by bola opäť spoločnosť S. s.r.o. tak, ako ním mala byť počas celého sporu. Zdôraznil, že táto spoločnosť nadobudla bytový dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt, aj s nájomcami s uzavretými nájomnými zmluvami na dobu neurčitú a následne sa na ňu vzťahovalo zákonné obmedzenie pri ďalšom predaji bytov vyplývajúce z ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Poukázal aj na skutočnosť, že na krajskom súde sa viedli dve obdobné konania, v ktorých krajský súd rozhodol bez toho, aby vyčkával na výsledok prebiehajúceho konania o sporných výpovediach z nájmu bytov.

Účastníčka 3/ vo svojom odvolaní predovšetkým poukázala na platnú právnu úpravu obsiahnutú v § 711 ods. 6 OZ, podľa ktorej účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu. To znamená, že je vylúčené, najmä z dôvodu právnej istoty, aby rozhodnutie súdu o neplatnosti malo účinky spätne ku dňu doručenia výpovede. Z tohto dôvodu nie je podľa jej názoru potrebné vyčkať na rozhodnutie okresného súdu.

K odvolaniam sa písomne vyjadrili účastníci 1/ a 2/ a žiadali žalobu prokurátora odmietnuť pre neprípustnosť odvolania alebo konanie zastaviť z dôvodu, že podaním protestu prokurátora došlo k prekročeniu práv prokuratúry a teda k porušeniu zákona, lebo proti napadnutému rozhodnutiu správy katastra nebolo možné podať protest.

Správa katastra ako žalovaná v písomnom vyjadrení k odvolaniam navrhla uznesenie krajského súdu o prerušení potvrdiť ako vecne správne.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 246c ods. 1 v spojení s § 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnuté uznesenie krajského súdu spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, odvolanie prejednal bez nariadenia pojednávania v súlade s § 250ja ods. 2 OSP a jednomyseľne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z.) dospel k záveru, že napadnuté uznesenie je potrebné zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie z dôvodu podľa § 221 ods. 1, písm. f/ OSP.

Z obsahu spisu krajského soudu, kterého součástíou bol aj administratívny spis žalovaného, vyplýva, že žalobca sa žalobou podľa § 35 ods. 1 písm. b/ v spojení s § 250b ods. 5 OSP podanou na krajskom súde dňa 9.8.2010 domáhal preskúmania zákonnosti a zrušenia rozhodnutia žalovanej správy katastra č. V 3364/2008 zo dňa 9.12.2008, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva ku bytu vo vchode č. X., bytového domu vo Z., na ulici B., súp. č. X., a k príslušným spoluvlastníckym podielom, a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 30.9.2008 medzi spoločnosťou S. s.r.o. ako predávajúcim a Mgr. D. ako kupujúcim.

M. uzavrela s právnym predchodcom spoločnosti S. s.r.o. zmluvu o nájme bytu na dobu neurčitú. Na Okresnom súde vo Z. sa pod sp. zn. 6C 54/2007 vedie konanie o jej návrhu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu. Išlo o nájom bytu nájomcami v tzv. privatizovaných bytových domoch, požívajúci osobitnú zákonnú ochranu (§ 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.).

Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. 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 § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Podľa § 109 ods. 2 písm. c/ OSP pokiaľ súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na takéto konanie podnet.

Podľa § 170 ods. 3 OSP uznesenie o prerušení konania sa nepovažuje za uznesenie o vedení konania.

Krajský súd konanie prerušil, pretože dospel k záveru, že výsledok konania na okresnom súde o neplatnosť výpovede nájmu bytu môže mať význam pre rozhodnutie v konaní o preskúmaní zákonnosti povolenia vkladu vlastníckeho práva k tomuto bytu. S týmto názorom sa odvolací súd nestotožňuje.

V prípade meritórneho rozhodnutia vo veci vedenej na okresnom súde môžu nastať dve situácie. Okresný súd návrhu navrhovateľky (v tomto konaní účastníčky 3/) vyhovie a vysloví, že výpoveď z nájmu bytu bola neplatná a teda v čase uzavretia kúpnej zmluvy, na základe ktorej žalovaná povolila sporný vklad, bola stále platná zmluva o nájme predmetného bytu uzavretá na dobu neurčitú. Alebo okresný súd návrh zamietne, teda výpoveď z nájmu bude platná, avšak v tomto prípade účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia okresného súdu, teda nastane situácia, že v čase uzavretia spornej kúpnej zmluvy naďalej platne existoval nájom bytu. Je teda zrejmé, že bez ohľadu na výsledok konania vedeného na okresnom súde, bude pre krajský súd vo veci preskúmania zákonnosti rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu v zmysle § 250i ods. 1 OSP rozhodná situácia v čase vydania tohto rozhodnutia a rozhodnutie okresného súdu (tak, ako je to uvedené vyššie) preto nemôže mať žiaden význam pre preskúmacie konanie.

Odvolací súd v súvislosti s námietkami účastníkov 1/ a 2/ poukazuje na to, každé rozhodnutie súdu možno napadnúť odvolaním, ak to zákon nevyklučuje (§ 201 ods. 1 v spojení s § 202 OSP). Občiansky súdny poriadok taxatívne vymenúva v § 202 rozhodnutia, ktoré nemožno napadnúť odvolaním, no uznesenie o prerušení konania medzi nimi uvedené nie je. (Zákon výslovne uvádza v § 202 ods. 3 písm. o/ OSP len uznesenie o zamietnutí návrhu na prerušenie konania podľa § 109 ods. 1 písm. c/ OSP.) Keďže v zmysle § 170 ods. 3 OSP takéto uznesenie nie je ani uznesením, ktorým sa vedie konanie, nemožno ho podradiť pod uznesenia vylúčené z preskúmania na základe odvolania podľa § 202 ods. 3 písm. a/ OSP. Z uvedených dôvodov predmetné uznesenie možno napadnúť odvolaním. Zároveň odvolací súd nemôže rozhodnúť o návrhu účastníkov 1/ a 2/ na zastavenie konania z dôvodu prekročenia práv prokuratúry, pretože v tomto štádiu je predmetom konania odvolanie účastníkov proti uzneseniu o prerušení konania.

Podľa názoru odvolacieho súdu prerušením konania, najmä vo svetle vyššie uvedenej skutočnosti – že k prerušeniu došlo z dôvodu vyčkania na výsledok konania, ktorý však podľa odvolacieho súdu nemôže mať žiaden význam pre toto konanie – by došlo k neúmernému predĺženiu a prieťahom v konaní a v konečnom dôsledku k zásahu do práv účastníkov konania garantovaných Ústavou Slovenskej republiky (čl. 48 ods. 2).

Pokiaľ teda krajský súd prerušil konanie, hoci na tento postup neboli splnené predpoklady, odňal tým účastníkovi možnosť konať pred súdom (§ 221 ods. 1 písm. f/ OSP).

Pod odňatím možnosti konať pred súdom treba rozumieť taký závadný procesný postup súdu, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia jeho procesných práv, priznaných mu v súdnom konaní za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov.

Najvyšší súd Slovenskej republiky vzhľadom na vyššie uvedené napadnuté uznesenie krajského súdu z dôvodu podľa § 221 ods. 1, písm. f/ zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie v zmysle § 246c ods. 1 v spojení s § 221 ods. 2 OSP.

O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval, pretože s poukazom na § 224 ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 bude povinnosťou súdu prvého stupňa rozhodnúť aj o náhrade trov odvolacieho konania v novom rozhodnutí vo veci.

**P o u č e n i e : Protí tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.**

V Bratislave 20. decembra 2011

**JUDr. Igor Belko, v. r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Ľubica Kavivanovová