

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v exekučnej veci oprávnenej **Mgr. A. Š.G.**, proti povinnému **Mgr. P. Š.G.**, zastúpeného JUDr. V. K., **o vypratanie bytu**, vedenej na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 37 Er 6351/2006, o dovolaní povinného proti uzneseniu Krajského súdu v Bratislave z 15. mája 2007, sp. zn. 6 CoE 179/2006, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesenie Krajského súdu v Bratislave z 15. mája 2007, sp. zn. 6 CoE 179/2006 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava V uznesením z 11. októbra 2006 č. k. 37 Er 6351/2006–21 vyhovel námietkam povinného proti exekúcii vedenej pod sp. zn. 37Er 6351/2006, EX 387/2006. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že oprávnená nezabezpečila pre povinného náhradný byt, čo jej bolo uložené exekučným titulom a táto skutočnosť bránila vykonaniu exekúcie vypratáním povinného do náhradného bytu, preto poukazom na § 184 ods. 1, § 185 ods. 1, 2 Exekučného poriadku námietkam povinného proti exekúcii vyhovel.

Krajský súd v Bratislave uznesením z 15. mája 2007, sp. zn. 6 CoE 179/2006 napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že námietky povinného proti exekúcii zamietol. Povinnému uložil nahradiť oprávnenej trovy konania o námietkach 1 788 Sk do 3 dní k rukám jej právneho zástupcu. Uviedol, že povinnosť vypratať byt je v § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka viazaná na zabezpečenie bytovej náhrady, ktorá nájomcovi patrí. Bytovými náhradami sú podľa § 712 ods. 1 Občianskeho zákonníka náhradný byt, náhradné ubytovania a prístrešie. Zodpovedajúcou bytovou náhradou vo forme náhradného bytu je podľa § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti. Bytová náhrada sa

považuje za zabezpečenú predložením písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme s osobou, ktorá má byt vypratať (§ 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka). Zabezpečenie bytovej náhrady môže oprávnený preukázať rôzne (predložením návrhu nájomnej zmluvy, predložením písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne bytovú náhradu o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme s povinným a pod.). K tomu, aby exekútor mohol vykonať exekúcie je nutné, aby z tohto preukazu oprávneného bola zrejماً identita ním zabezpečovanej bytovej náhrady s náhradou určenou v exekučnom titule. Túto otázku pred vykonaním exekúcie skúma exekútor alebo súd na základe námietky povinného proti bytovej náhrade (§ 185 ods. 2, 3 Exekučného poriadku). V prejednávanej veci bol exekučným titulom rozsudok Okresného súdu Bratislava V z 20. septembra 2004 č. k. 5 C 280/03-45, ktorým súd zrušil účastníkom právo spoločného nájmu 4 – izbového družstevného bytu č. X. na X.. poschodí domu na Š. v B., a určil, že výlučnou nájomníčkou tohto bytu a členkou družstva bude navrhovateľka (v exekučnom konaní oprávnená). Odporcovi (povinnému v exekučnom konaní) uložil povinnosť byt vypratať do 15 dní po tom, čo mu bude zabezpečený náhradný byt. Oprávnená v návrhu na vykonanie exekúcie uviedla, že povinnému zabezpečila ako náhradný byt jednoizbový byt (garzónku) č. X. nachádzajúci sa na R. v B.. K návrhu pripojila zmluvu o sprostredkovaní z 1. apríla 2006, ktorú uzavrela spoločnosť B.B., spol. s r. o. ako sprostredkovateľ s M. S. a J. S. ako prenajímatelia. Touto zmluvou sa prenajímatelia ako vlastníci uvedeného bytu na R. v B., zavazujú uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorého nájde sprostredkovateľ svojou činnosťou. K návrhu na vykonanie exekúcie oprávnená ďalej pripojila vyhlásenie spoločnosti B.B., spol. s r. o., z 21. apríla 2006, že je schopná a spôsobilá uzavrieť nájomnú zmluvu v prospech povinného týkajúcu sa uvedeného bytu na R. v B.. Odvolací súd bolo toho názoru, že oprávnená vyššie spomenutými dokladmi preukázala, že povinnému zabezpečila takú bytovú náhradu, ktorá zodpovedá exekučnému titulu. Ním bola povinnému priznaná bytová náhrada vo forme náhradného bytu v zmysle § 712a ods. 8 Občianskeho zákonníka. Keďže povinnému nebola priznaná bytová náhrada vo forme tzv. primeraného náhradného bytu (§ 712a ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka), jednoizbový byt (garzónku) na R. v B. treba považovať za byt, ktorý zabezpečí ľudsky dôstojné bývanie povinného. Odvolací súd mal za to, že bola splnená podmienka uvedená v § 185 ods. 1 Exekučného poriadku, bez splnenia ktorej nie je možné vykonať exekúciu, spočívajúca v tom, že povinnému bola zabezpečená bytová náhrada, aká je určená v exekučnom titule. Pre účely exekučného konania nebolo potrebné doručiť povinnému písomné vyhlásenie o zabezpečení bytovej náhrady. Doručenie takéhoto

písomného vyhlásenia povinnému má význam z hľadiska zániku nároku povinného na bytovú náhradu (§ 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka.). V prejednávanej veci nebolo sporné, že nárok povinného na bytovú náhradu nezanikol. O trovách konania o námietkach proti exekúcii odvolací súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1, § 251 ods. 4 O. s. p. a priznal ich náhradu úspešnej oprávnenej.

Proti uzneseniu odvolacieho súdu podal dovolanie povinný, ktorý ho žiadal zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Namietal nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom, keď mal za to, že jeho povinnosť vypratať byt je viazaná na zabezpečenie náhradného bytu, pričom náhradným bytom nie je akékoľvek bývanie, ale jedná sa nesporne o chránený nájom v zmysle § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tento chránený nájom by sa mal vyznačovať okrem zmluvy na dobu neurčitú, vypovedateľnú len zo zákonných dôvodov, aj regulovaným nájomným. Ak nie je táto podmienka splnená, tak sa jedná o obyčajný podnájom, kde je podnájomník úplne nechránený proti zvyšovaniu nájomného vlastníkom, ale tiež o možnosť výpovede aj bez dôvodu v 3 mesačnej lehote. Z predloženej dokumentácie – zmluvy o budúcej zmluve, bolo zrejmé, že sa jednalo o podnájomnú zmluvu. Bol toho právneho názoru, že exekútorovi a ani súdu v exekučnom konaní neprislúcha rozhodovať o tom, že povinnosť oprávnenej v konaní bola splnená a nemá na to ani možnosť. Na to slúži inštitút určovacej žaloby, v ktorom konaní sa môže oprávnená domáhať určenie, že jej povinnosť bola splnená, prípadne že zanikla. Tiež by súd skúmal, či bola naplnená formálna stránka plnenia povinnosti, teda doručovanie. Odvolací súd v dôvodoch napadnutého uznesenia konštatoval, že nebolo sporné, že jeho nárok na náhradný byt ako povinného nezanikol. Dovolateľ poukázal, na upovedomenie o začatí exekúcie, z ktorého bolo zrejmé, že exekútor ho môže vypratať kamkoľvek, aj tam, kde to nezodpovedá zákonnej povinnosti pre oprávnenú. V tomto oznámení nebol označený náhradný byt, ak by bol, mohol by dobrovoľne plniť, prípadne napadnúť jeho primeranosť atď. Odvolací súd preto svojím rozhodnutím porušil zásadu, že splneniu jeho povinnosti musí predchádzať preukázateľné splnenie povinnosti oprávnenej.

Oprávnená sa k dovolaniu povinného nevyjadřila.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 239 ods. 1 písm. a /O.s.p.), bez nariadenia

dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal uznesenie odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie povinného je dôvodné.

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

Dovolanie je tiež prípustné proti uzneseniu odvolacieho súdu, ktorým bolo zmenené uznesenie súdu prvého stupňa (§ 239 ods. 1 písm. a/ O.s.p.).

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací súd je podľa zákona (§ 242 ods. 1 O.s.p.) viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi a obligatórne sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p., a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale aj podľa ich obsahu.

Vzhľadom na vyššie uvedenú zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným). Výskyt hore uvedených väd v konaní nezistil a dovolateľ ich ani nenamietal.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak na ňu dovolanie nepoukazuje, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných

v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej základom je porušenie iných procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní.

Procesné vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. nevyšli v dovolacom konaní najavo.

Z obsahu dovolania žalovaného vyplýva, že ako dovolací dôvod uplatňuje ustanovenie § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., t.j. nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom.

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 správny predpis, ale ho nesprávne vyložil.

V zmysle § 36 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení noviel (ďalej len Exekučný poriadok), exekučné konanie sa začína na návrh.

V zmysle § 36 ods. Exekučného poriadku, exekučné konanie sa začína dňom, v ktorom bol exekútorovi doručený návrh na vykonanie exekúcie. Exekútor však môže vykonávať exekúciu až udelením poverenia súde na jej vykonanie.

V zmysle § 41 ods. 1 Exekučného poriadku, exekučným titulom je vykonateľné rozhodnutie súdu, ak priznáva právo, zaväzuje k povinnosti alebo postihuje majetok.

V zmysle § 42 ods. 1 Exekučného poriadku, potvrdením vykonateľnosti opatrí exekučný titul podľa § 41 ods. 1 súd, ktorý vo veci rozhodoval ako súd prvého stupňa.

V zmysle § 43 ods. 1 Exekučného poriadku, ak sa to, čo rozhodnutie ukladá povinnému, viaže na splnenie podmienok alebo na splnení vzájomnej povinnosti oprávneného, možno vykonať exekúciu, len ak oprávnený preukáže, že sa podmienka splnila, alebo že svoju vzájomnú povinnosť voči povinnému sám už splnil, prípadne jej splnenie zabezpečil. V prípade sporu rozhodne súd.

V zmysle § 185 ods. 1 Exekučného poriadku, ak vykonateľné rozhodnutie, ktoré je podkladom na exekúciu, ukladá, aby povinný vypratá byt, za ktorý treba zabezpečiť či už náhradný byt, alebo náhradne ubytovanie, exekútor vykoná exekúciu až vtedy, keď oprávnený preukáže, že pre povinného je zabezpečená taká bytová náhrada, aká je určená v rozhodnutí, ktoré je podkladom na exekúciu.

Skúmanie toho, či došlo k splneniu podmienky, teda skúmanie či je rozhodnutie vykonateľné sa na rozdiel od iných prípadov, bude skúmať v priebehu exekúcie. Povinnosť skúmať vykonateľnosť rozsudku má exekučný súd už pri vydávaní poverenia na vykonanie exekúcie. Ak zistí, že nebola splnená podmienka pre splnenie povinnosti vypratáť nehnuteľnosť, návrh na vydanie poverenia na vykonanie exekúcie zamietne (§ 44 od. 2), a to aj vtedy, ak rozhodnutie je opatrené doložkou vykonateľnosti (§ 42 ods. 2). Proti uzneseniu súdu, ktorým bol zamietnutý návrh na vydanie poverenia na vykonanie exekúcie je prípustné odvolanie (§ 44 ods. 2). Pre posúdenie toho, či je rozhodnutie vykonateľné bude rozhodujúce naplnenie bytovej náhrady, tak ako je špecifikovaná vo vykonávanom rozhodnutí.

V predmetnej veci súdny exekútor požiadal o udelenie poverenie na vykonanie exekúcie na základe exekučného titulu, ktorý nebol preukázateľne vykonateľný, navyiac, v rozpore so znením výroku exekučného titulu. Súdny exekútor požiadal o udelenie poverenia na vykonanie exekúcie pre vypratanie bytu č. X. na Š. v B. bez zabezpečenia náhradného bytu. K návrhu priložil zápisnicu zo dňa 7. júna 2006, v ktorej uviedol, že oprávnená požiadala o vykonanie exekúcie, bez zabezpečenia náhradného bytu s poukazom na § 712c Občianskeho zákonníka, pretože povinnému, vzhľadom na tú skutočnosť, že bezdôvodne odmietol uzavrieť nájomnú zmluvu k náhradnému bytu, ktorý mu oprávnená zabezpečila a zanikol nárok na bytovú náhradu. Exekučný súd (súd prvého stupňa) poverením č. 5101 zo dňa 15. júna 2006 poveril súdneho exekútora vystať a vypratáť predmetný byt bez povinnosti zabezpečiť náhradný byt.

V zmysle § 712 c ods. 3 Občianskeho zákonníka, nájomca, ktorý má byt vypratáť, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady, ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

Na účely rozhodnutia o uskutočnení výkonu rozhodnutia nemôže súd otázku zániku práva na bytovú náhradu riešiť vo vykonávacom konaní ako otázku predbežnú. (R 65/2002) .

V predmetnom konaní však súdy postupovali s rozpore s týmto ustanovením, keď otázku zániku nároku na bytovú náhradu si v prvom rade vyriešil súdny exekútor na základe vyjadrenia oprávnenej (viď zápisnicu na čl. 3 spisu), ako aj v žiadosti o udelenie poverenia, v druhom rade exekučný súd, keď vydal poverenie na vykonanie exekúcie vypratáním bytu bez zabezpečenia bytovej náhrady. Prvostupňový súd túto nesprávnosť odstránil rozhodnutím o vyhovení námietok povinného. Odvolací súd, v uznesení, ktorým zmenil uznesenie súdu prvého stupňa o vyhovení námietkam povinného, len konštatoval, bez odôvodnenia, že k zániku práva na zabezpečenie bytovej náhrady nedošlo a preto sa touto skutočnosťou nezaoberal, ale vyhodnotil si splnenie podmienky na zabezpečenie náhradného bytu. Opomenul však skutočnosť, že náhradný byt musí byť oprávneným zabezpečený najneskôr v čase, keď súdny exekútor vydá upovedomenie o začatí exekúcie, nakoľko od doručenia o upovedomení o začatí exekúcie začne povinnému plynúť lehota na vznesenie námietok proti príslušnej bytovej náhrade. Správne súd prvého stupňa vyhovel námietkam povinného proti začatí exekúcie, nakoľko v upovedomení o začatí exekúcie vypratáním bytu, nielen, že nie je označený zabezpečený náhradný byt zo strany oprávnenej, ale je uvedená povinnosť byt vypratať bez zabezpečenia akejkolvek bytovej náhrady, čo je, ako bolo uvedené vyššie v rozpore s exekučným titulom a najmä s jeho vykonateľnosťou, ako nevyhnutnou podmienkou na začatie exekúcie.

Z dôvodov uvedených vyššie je zrejmé, že dovolanie povinného bolo opodstatnené, lebo smeruje proti uzneseniu odvolacieho súdu, ktorý bol založený na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.). Najvyšší súd Slovenskej republiky preto toto uznesenie zrušil podľa ustanovenia § 243b ods. 1,2 O.s.p. a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie, pričom právny názor dovolacieho súdu je pre odvolací súd záväzný (§ 243d ods. 1 veta druhá O. s. p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

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

**V Bratislave 19. októbra 2010**

**JUDr. Vladimír Magura, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Dagmar Falbová