

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v právnej veci žalobcu : **S.**, so sídlom v P., zastúpený JUDr. J. K., advokátkou so sídlom v P., proti žalovaným : **1/ T. V.**, bývajúcí P., **2/ A. V.**, rod. N., bývajúca P., **o vypratanie bytu s prísl.**, vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 38 C 211/2009, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 19. novembra 2013 sp. zn. 20 Co 149/2012

t a k t o :

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Prešove z 19. novembra 2013 sp. zn. 20 Co 149/2012 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Prešov rozsudkom z 9. mája 2012 č. k. 38 C 211/2009-135 uložil žalovaným vypratať byt č. X. nachádzajúci sa v P., v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku bez práva na zabezpečenie bytovej náhrady. Vyslovil, že žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 587,34 €, z toho trovy právneho zastúpenia vo výške 487,84 € na účet jeho právnej zástupkyne, to všetko v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Prvostupňový súd v odôvodnení uviedol, že nájomný vzťah medzi účastníkmi bol ukončený v dôsledku výpovede z nájmu dňa 8.6.2009, kedy nadobudol právoplatnosť rozsudok tohto súdu č. k. 16 C 240/2006-110.

Úspešnosť žaloby o vypratanie bytu ako reivindikačnej žaloby závisí na preukázaní dvoch predpokladov – vlastníctva žalobcu k vypratávanej nehnuteľnosti a skutočnosti, že žalovaný subjekt ju užíva neoprávnene. Druhý predpoklad v tomto konkrétnom prípade vyplýva z právoplatného rozsudku č. k. 16 C 240/2006-110 a záveru z neho vyplývajúceho, teda ukončenia nájomného vzťahu. Splnenie prvého predpokladu – vlastníctva žalobcu

k vypratávanej nehnuteľnosti je preukázaný výpisom z listu vlastníctva č. X. katastrálne územie P., ktorý žalovaní ani nespochybnili.

Žalovaný 1/ sa v minulosti už pokúsil o preukázanie iného stavu, ako bol zapísaný v katastri nehnuteľností, keď sa domáhal určenia neplatnosti zmluvy, ktorou žalobca nadobudol vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti, avšak nebol úspešný. Súd prvého stupňa sa zaoberal platnosťou tak napadnutej kúpnej zmluvy ako aj prevodov, ktoré jej predchádzali a dospel k záveru, že sú platné. Preto žalobu zamietol, aj keď ale len jeden z dôvodov bol v rozsudku uvedený nedostatok naliehavosti právneho záujmu zo strany žalovaného 1/ (v pôvodnom konaní žalobcu) na vyslovenie neplatnosti zmluvy. Je síce pravdou, že odvolací súd vo svojom potvrdzujúcom rozsudku sa zaoberal len týmto posledným dôvodom, ale rozhodujúce je, že zmena vlastníctva ustálená nebola. Rozsudok tohto súdu č. k. 11 C 382/98-61 je teda právoplatný a záväzný pre účastníkov a všetky orgány, ako to vyplýva z § 159 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“). Znamená to, že súd nemôže ani prejudiciálne dospieť k inému záveru, než k platnosti kúpnej zmluvy žalobcu. Aj v tom tkvie princíp právnej istoty, ktorý patrí medzi základné princípy právneho štátu.

V tejto súvislosti možno poukázať aj na § 159 ods. 3 O.s.p., podľa ktorého len čo sa o veci právoplatne rozhodlo, nemôže sa prejednávať znova. V zmysle tohto ustanovenia by už žalovaní nemohli znova žalovať o neplatnosť kúpnej zmluvy (išlo by o prekážku právoplatne rozsúdenej veci) aj keby sa argumentovalo ďalšími dôvodmi absolútnej neplatnosti napadnutej zmluvy ako v pôvodnom konaní sp. zn. 11 C 382/98. Súdny sú totiž povinné z úradnej moci preskúmať platnosť právnych úkonov podľa § 39 OZ. Keďže teda žalovaní by už nemohli znova žalovať o neplatnosť kúpnej zmluvy, o to viac nie je možné otázku platnosti kúpnej zmluvy posúdiť len prejudiciálne, inak ako v predchádzajúcom konaní sp. zn. 11 C 382/98, v ktorom súd prvého stupňa dospel jednoznačne k záveru o platnosti nielen napadnutej kúpnej zmluvy, ale aj predchádzajúcich prevodov a tento rozsudok je právoplatný. Dôležité je teda jeho odôvodnenie, pričom odvolací súd vo svojom potvrdzujúcom rozsudku neuviedol, že dôvody rozsudku súdu prvého stupňa sú nesprávne a keďže rozsudok súdu prvého stupňa je právoplatný, je potrebné akceptovať aj to, čo je uvedené v jeho odôvodnení, keďže zamietajúci výrok sa musí posúdiť z odôvodnenia rozsudku (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 32 Cdo 243/03). Je teda nesprávny názor žalovaných o dôkaznom bremene žalobcu na preukázanie jeho vlastníctva. To je preukázané výpisom z LV, opak by mali preukázať práve žalovaní, avšak to vzhľadom na spomínaný právoplatný rozsudok

č. k. 11 Co 382/98-61 preukázané nebolo a vzhľadom na vyššie uvedené dôvody už ani nie je možné v tomto spore vyvrátiť.

K argumentácii žalovaných možno zdôrazniť, že ak samotní žalovaní uvádzajú existenciu dvoch stavieb, nie je potrebné zaoberať sa platnosťou reštitučnej dohody uzavretej s G., pretože tá sa netýka stavby, kde je byt užívaný žalovanými. V prípade neplatnosti tejto reštitučnej dohody by nebola neplatná celá kúpna zmluva žalobcu, ale len tá časť, ktorá sa týka inej stavby než bytového domu, keďže ide o oddeliteľnú časť tohto právneho úkonu (§ 41 OZ). Zároveň ak žalovaní tvrdia, že predmetom kúpnej zmluvy bola len tzv. obchodná budova, bolo by otázne, kto potom by mal byť v súčasnosti vlastníkom bytového domu, ktorý bol vydaný reštituentke E. V. Mestom P.. Jej právna nástupkyňa S. S., ako to vyplýva zo spisu sp. zn. 11 C 382/98 a jeho rozsudku sa totiž k vlastníctvu nehlási, keďže uznala, že kúpna zmluva je platná. Je preto absurdné, ak účastníci napadnutých právnych úkonov, resp. ich právni nástupcovia ich nespochybňujú, ale spochybňuje ich tretia osoba, a to nájomcovia bytu, ktorí si ale arogantne neplnia svoju základnú povinnosť, a to riadne platenie nájomného. K tvrdeniu žalovaných o tom, že reštitučná dohoda s Mestom P. bola uzavretá až po kúpnej zmluve, je nepravdivé. Reštitučná dohoda bola uzavretá 15.1.1992 a kúpna zmluva medzi žalobcom a reštituentkou bola uzavretá 30.1.1992. Žalobe o vypratanie žalovaných z bytu vyhovel a zamietol návrh žalovaných na doplnenie dokazovania, ktoré sa malo týkať platnosti reštitučnej dohody uzavretej s G., keďže toto dokazovanie považoval za irelevantné z dôvodov, ktoré sú uvedené vyššie.

Následne skúmal to, či žalovaní majú nárok na bytovú náhradu. Tá vychádzajúc z ustanovenia § 712a ods. 3 a 4 OZ im neprislúcha.

Vychádzajúc z vyššie citovaného ustanovenia pri výpovednom dôvode podľa § 711 ods. 1 písm.d/ (čo bol tento prípad) zásadne bytová náhrada neprináleží. Náhradné ubytovanie by prichádzalo do úvahy len v prípade, ak by žalovaní preukázali hmotnú núdzu, čo sa nestalo a v prípade hodného osobitného zreteľa by im mohlo byť priznané prístrešie, čo opäť nebol tento prípad. Súd teda nepriznal žalovaným bytovú náhradu, a to ani v kontexte s európskou judikatúrou alebo posudzovaním ústavného práva žalovaných na ochranu obydľia. Nie je možné opomenúť ani to, že aj žalobca má zabezpečené ústavou právo v čl. 20 spočívajúce v práve vlastníť majetok, ktoré obsahuje aj právo ho užívať. Bolo preto potrebné vychádzať z konkrétnych okolností tohto prípadu a vyhodnotiť, ktorému právu je potrebné dať prioritu. Žalobca je vlastníkom predmetného bytu a už takmer 20 rokov sa domáha ochrany svojho

vlastníckeho práva. Žalovaní odmietajú akceptovať jeho vlastníctvo a čo je dôležité, napriek tomu, že v priebehu mnohoročných súdnych sporov, ktoré začali v roku 1993 žalovaný 1/ nadobudol vlastníctvo k ďalšiemu rovnocennému bytu v P.. V tomto byte mal teda možnosť bývať aj s rodinou, vlastníctvo k bytu však previedol darom pôvodne na matku a neskôr na synov a v súčasnosti tento byt prenajíma. Táto skutočnosť vzbudzuje dojem o účelovosti spomínaných prevodov, nepochybné je však, že žalovaný sa sám zbavil možnosti byť vlastníkom iného bytu a preto nie je možné jeho právu na ochranu obydlia dať prednosť pred ochranou vlastníckeho práva žalobcu. Vychádzajúc z čl. 19 ods. 2 a čl. 21 ods. 3 Ústavy SR dospel k záveru, že uvedený zásah do práva žalovaných na ochranu súkromného a rodinného života, ktorého súčasťou je aj právo na obydlie je nevyhnutný a je v súlade so zásadou dobrých mravov zakotvených v § 3 ods. 1 OZ. Súd totiž nezistil žiadny dôvod, aby vypratanie bytu viazal na zabezpečenie bytovej náhrady vzhľadom na už uvedený, a podľa názoru súdu špekulatívny postup žalovaného v súvislosti s opakovanými bezodplatnými prevodmi iného bytu na blízke osoby.

Krajský súd v Prešove na odvolanie žalovaných rozsudkom z 19. novembra 2013 č. k. 20 Co 149/2012-281 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že žalobu zamietol. Vyslovil, že účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

Odvolací súd v odôvodnení uviedol, že prvostupňový súd vychádzal zo skutkového stavu, ktorý má oporu vo vykonanom dokazovaní. Ani po zopakovaní dokazovania nevidí dôvod na modifikáciu skutkového stavu až na skutočnosť, že v skutočnosti doposiaľ medzi účastníkmi konania nebol judikovaný spor, v ktorom by sa nielen z procesných dôvodov rozhodlo o platnosti nadobúdacieho titulu k predmetnému bytu na strane žalobcu.

Skutočnosť je taká, že vec o neplatnosť právneho úkonu bola právoplatne rozhodnutá v neprospech žalobcu v 1. rade len z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu. Odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu vo veci Okresného súdu Prešov sp. zn. 11 C 382/98 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove zo 17.5.2004 č. k. 1 Co 96/2002-152 je len a len s odkazom na nesplnenie podmienok uvedených v § 80 písm.c/ O.s.p. Preto je problematické konštatovať, že manželia V. sú viazaní súdnym rozhodnutím, podľa ktorého by sa potvrdila platnosť kúpnej zmluvy, ktorou mal žalobca nadobudnúť vlastnícke právo.

Odvolací súd však vo svetle judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva a s poukazom na osobitosti prípadu dospel k záveru, že bez ohľadu na vlastníctvo žalobcu k predmetnému

bytu je dôvodné poskytnúť žalovaným súdnu ochranu pred vypratáním bytu, v ktorom bývajú takmer štvrtstoročie.

Odvolaací súd je oproti prvostupňovému súdu odlišného názoru pri riešení právnej otázky, či je naozaj nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby žalovaní vypratali byt, v ktorom bývajú dlhodobo (porov. prípad Stanková c/a Slovenská republika, číslo sťažnosti 7205/02). Okolnosti prípadu opodstatňujú záver, že predsa len ide o neštandardný prípad vypratania bytu.

Predmetný byt sa nachádza v centre krajského mesta. Žalovaný sa do bytu nastáhoval ešte v roku 1990 a byt mu bol pridelený Mestom P. ako občanovi mesta. Za byt vždy platil a ku kríze nájomného vzťahu nedošlo z dôvodu, že by žalovaní nemali vôľu platiť nájomné, ale z dôvodu, že žalovaní neuznávajú žalobcu ako regulárneho vlastníka stavby, v ktorej sa byt nachádza. Žalovaní preto platby nájomného nasmerovali do úradnej úschovy.

Každý prípad je osobitý a to platí aj vo vzťahu k riešeniu otázky oprávnenosti žalovaných užívať byt. Záver, že žalovaní už nie sú nájomcami, a preto majú byt vypratať v prospech žalobcu len preto, že na liste vlastníctva je zapísaný za vlastníka, by bol prehnane formalistický.

Preto ak žalovaní neuspeli v sporoch o neplatnosť výpovede z nájmu bytu, neznamená to, že sa majú automaticky z bytu vypratať len z dôvodu nelegitímneho vzťahu k bytu. O to viac, ak nelegitímnosť je spochybnená. Ak žalobca v skutočnosti nie je vlastníkom bytu, nemala by relevanciu ani jeho výpoveď, pretože relevanciu na ukončenie nájomného vzťahu by mal len skutočný vlastník bytu.

Ak teda prípadný nelegitímny vzťah k bytu nie je absolútnym dôvodom na jeho vypratanie, potom je treba pristúpiť k ďalším okolnostiam prípadu, a to, či opodstatňujú záver, že nie je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa žalovaní z predmetného bytu vypratali.

Jednou zo skutočností, ktoré nie sú zanedbateľné, je platenie za užívanie bytu. Žalovaní sa nikdy nejavili ako neplatiči ale ako osoby, ktoré protestujú proti evidencii žalobcu ako vlastníka nehnuteľnosti. V tomto smere sa pritom doposiaľ medzi účastníkmi sporný vzťah judikoval len z pohľadu existencie, či neexistencie naliehavého právneho záujmu žalovaných na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou mal žalobca nadobudnúť vlastnícke právo.

V predmetnej veci by sa platnosť nadobúdacieho titulu pre žalobcu riešila len ako prejudiciálna otázka v odôvodnení rozsudku, ktoré nezaväzuje. Preto ak všetky okolnosti prípadu nevyžadujú, aby sa žalovaní z bytu nevyhnutne vypratali, nebolo ani v súlade so zásadou procesnej ekonomiky vykonávať v tomto smere veľmi rozsiahle dokazovanie smerujúce k platnosti nadobúdacieho titulu na strane žalobcu a k platnosti reštitučných dohôd.

Nič nebráni, aby žalovaní mohli byť ďalej užívať tak, ako ho dlhodobo užívajú a nič nebráni, aby sa žalobca domohol prípadného práva na úhrady za užívanie bytu. V tomto smere odvolací súd nenamieta trhové ceny úhrady za užívanie bytu. Predmetom tohto konania však nebola otázka plnenia za užívanie bytu ani otázka primeranosti úhrady za užívanie reštituovaného bytu (porov. Csapská).

Predmetný byt patrí medzi byty, ktoré boli prinavrátené v rámci reštitúcie. Žalobca disponuje formálnou listinou, podľa ktorej mal nehnuteľnosť kúpiť. To však nemení nič na veci, že byt patrí medzi tzv. reštituované byty. Popri takmer štvrtstoročnom užívaní bytu zo strany žalovaných preto nemožno nebrať do úvahy právne otázky týkajúce sa síce práv vlastníkov reštituovaných bytov prípadne ich nástupcov, no na druhej strane sú tu aj práva užívateľov týchto bytov (zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom).

Vzťahy medzi vlastníkami a nájomcami reštituovaných bytov reguluje osobitný zákon. Ten síce vzhľadom na rozhodnutý spor o neplatnosť výpovede nie je použiteľný, no nedajú sa nebrať do úvahy ciele zákonodarcu, ktoré sa sledovali pri garantovaní práv nájomcom, ktorí by rozhodne nemali obstať bez bytu (vo svetle princípu právnej istoty za podmienok existujúcich v čase rozhodovania súdu).

Môže sa zdať, že byt nadobudnutý v minulosti žalovaným 1/ a ktorý t. č. prenajíma jeho syn, je dôvodom na nepriznanie ochrany žalovaným. Odvolací súd uvedenú skutočnosť vyhodnotil len ako jednu z viacerých okolností prípadu, a ktorá sama osebe nie je pre odvolací súd rozhodujúcou. Žalovaným doposiaľ záväzne žiaden súd nedal judikátom odpoveď na otázku platnosti nadobúdacieho titulu na strane žalobcu. Ak by súd prihliadal len na okolnosť, že žalobca je zapísaný za vlastníka bytu, mohlo by sa stať, že súd zaviazal žalovaných na vypratanie bytu aj napriek tomu, že žalobca nie je skutočným vlastníkom bytu.

Ako už odvolací súd vyššie uviedol, nie je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby žalovaní po 23 rokoch vypratali byt v centre mesta, ku ktorému nadobudli silný citový vzťah,

za ktorého užívanie sa nikdy nebránili platiť adekvátnu úhradu. Preto odvolací súd nevykonal veľmi rozsiahle dokazovanie na preukázanie tvrdeného opaku stavu v katastri (§ 70 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, katastrálny zákon).

Predmetný rozsudok nepredstavuje pre žalobcu do budúca prekážku rozsúdenej veci, ak je skutočne vlastníkom bytu žalobca. Podľa názoru odvolacieho súdu momentálne nie sú také podmienky, že by mali žalovaní nevyhnutne v demokratickej spoločnosti byť vypratať. Nie je pritom povinnosťou súdu virtuálne takéto podmienky označovať. Odvolací súd uprednostnil obydlie žalovaných pred podnikateľskými aktivitami žalobcu. Ako náhle by išlo o otázku zaplatenia za užívanie bytu, nedalo by sa už podľa názoru odvolacieho súdu vyhnúť vecnému vyriešeniu námietky žalovaných, že žalobca v skutočnosti nie je vlastníkom bytu a teda by bolo nevyhnutné zaoberať sa tvrdeným opakom stavu vlastníctva zapísaného v katastri (§ 70 katastrálneho zákona).

Preto akokoľvek sa žalobcovi môže javiť, že jedinou rozhodujúcou skutočnosťou je, že je zapísaný za vlastníka a žalovaní prehrali spor o neplatnosť výpovede, nie je tomu tak. Odvolací súd nebol presvedčený, že existujúci stav je taký, že pri rešpektovaní demokratických princípov bez ďalšieho treba žalovaných z bytu vypratať. Odvolací súd by nemal pocit spravodlivosti, ak by sa nateraz žalobe vyhovel (čl. 1 ústavy).

Odvolací súd je toho názoru, že nedošlo k porušeniu princípu právnej istoty. Ak si to žalobca myslí z dôvodu, že má list vlastníctva, ide podľa názoru odvolacieho súdu o nadmerne formalistický pohľad na vec. Až v prípade sporu o zaplatenie úhrady za užívanie bytu bude nevyhnutné zaoberať sa tvrdeným opakom stavu vlastníctva v katastri.

Predmetná žaloba patrí medzi tzv. reivindikačné žaloby a predpokladom úspechu takejto žaloby je preukázanie stavu, že žalobca je oprávnený mať vec u seba. Ak žalobca zakladá svoj nárok len na základe vlastníctva nadobudnutého zmluvou, tak bez platnej zmluvy by jeho žaloba na vydanie veci bola nedôvodná.

Ochraňovanie obydlia sa vo svojej judikatúre venuje aj Európsky súd pre ľudské práva a hierarchia hodnôt v zmysle život, zdravie, obydlie a tak majetok je zrejmá. Keďže odvolací súd založil svoje rozhodnutie aj na význame obydlia, dáva pre porovnanie do pozornosti vybranú judikatúru.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca, ktorého prípustnosť odôvodňoval ustanovením § 238 ods. 1 O.s.p. a dôvodnosť ustanovením § 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p., pretože rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Uviedol, že odvolací súd vydal rozsudok, ktorým zmenil rozsudok prvostupňového súdu, pričom za základ bral ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka a čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd. Konštatoval, že okresný súd zistil náležité skutkový stav a správne z neho vychádzal. Mal však úplne iný pohľad na žalovaného, ktorého považuje nie za neplatiča, ale za obeť, ktorá neplatila nájomné, pretože neuznáva žalobcu za vlastníka. Odvolací súd nerešpektuje právoplatné rozhodnutie súdu o neplatnosť výpovede z nájmu, keď nájomný vzťah skončil a žalovaný nemá právny vzťah k bytu. Konštatuje, že „ak žalobca v skutočnosti nie je vlastníkom bytu, nemala by relevanciu jeho výpoveď, pretože relevanciu na ukončenie nájomného vzťahu by mal len skutočný vlastník bytu“ (viď str. 9 odsek 2 rozsudku krajského súdu). Pre takéto konštatovanie súd nemá žiadnu oporu. Domnienka žalovaného, že žalobca nie je vlastníkom bytu nie je dôvodom na hypotetické konštatovanie súdu, že „ak žalobca nie je vlastníkom“. Súd hypotetickými predpokladmi vysvetľuje, že teda nelegitímny vzťah k bytu nie je absolútnym dôvodom na jeho vypratanie a že žalovaní nie sú neplatičmi. Naopak, žalovaní sú neplatičmi a preto im bol právoplatne vypovedaný nájom bytu a preto nájomný vzťah skončil. Súd konštatuje, že nenamieta trhové ceny bytu. Žalobca nikdy nemal nárok na trhové ceny bytu ale len na ceny určené štátom u reštitučných bytov. Odvolací súd sa v rozsudku odvoláva na Dohovor o ochrane ľudských práv a slobôd, ktorý požaduje, aby zásah do sťažovateľovho práva bol primeraný s ohľadom na okolnosti prípadu, pričom sa odvoláva aj na rozsudok Stanková proti Slovenskej republike, kedy „vypratanie bytu nebolo v demokratickej spoločnosti nevyhnutné“. Citovaný rozsudok je pre rozhodovanú vec nepoužiteľný, nakoľko vlastníkom sporného bytu nie je mesto, ale súkromná spoločnosť. Riešenie bytových náhrad je v rukách mesta. Žalovaní mali možnosť dostať náhradný byt od Mesta P., čomu zodpovedala právna úprava a to zákon č. 260/2011 Z.z., ktorý žalovaní nevyužili, a tak sa sami pripravili o obydlie. Štát týmto zákonom rozhodol, že byty v reštituovaných domoch nebudú už slúžiť nájomcom, ale ich vlastníkom, a nájomcovia mali povinnosť byt vypratať v lehote jedného roka po pridelení bytu Mestom P. Nájomný vzťah medzi žalovaným a žalobcom bol ustanovený štátom na základe reštitučného zákona. Žalobca si povinnosti vyplývajúce z tohto zákona viac ako 20 rokov plnil, kým žalovaný nájom neplatil a predmetný rozsudok by mu mal umožniť v tejto protiprávnej činnosti naďalej pokračovať. Ľudské práva žalovaného by sa tak realizovali na úkor práv iného subjektu, v danom prípade súkromnej spoločnosti S. ako vlastníka veci. Vypratanie bytu

nie je porušením čl. 8 Dohovoru, ako tvrdí predmetný rozsudok. V danom prípade užívanie bytu žalovaným bez platenia nájmu je porušením práva žalobcu prenajímať byt za úhradu vo forme nájmu alebo inak slobodne nakladať so svojím vlastníctvom. Vypratanie bytu je v súlade s čl. 8 Dohovoru nevyhnutné v demokratickej spoločnosti a je tu spoločenská potreba, preto pokračovanie v nájme bez platenia nájomného, len na základe pochybnosti o vlastníkovi, ktoré na súde nedokázal, ohrozuje fungovanie nájomných vzťahov v spoločnosti a obmedzuje práva na súkromné vlastníctvo a jeho využívanie žalobcom. Vypratáním bytu by sa žalovaný neocitol „na ulici“ ako predpokladá predmetný rozsudok, pretože v roku 2000 žalovaný kúpil X.-izbový byt do svojho vlastníctva, zo špekulatívnych dôvodov ho však daroval vlastnej matke, ktorá trvalo žila v B., po jej smrti v roku X. ho zdedil a následne daroval svojim deťom. Uvedené skutočnosti sponchybujú existenciu osobitných okolností, na ktoré poukazuje odvolací súd a ktoré majú odôvodniť rozhodnutie odvolacieho súdu v rozpore s platnou právnou úpravou. Existencia citového vzťahu k predmetnému bytu (navyše v tomto konaní nepreukázaná, ale len tvrdená) nemôže odôvodniť zásah do vlastníckeho práva. Aplikovaním takejto zásady dochádza k absurdnému popretiu významu vlastníckeho práva, ako aj k zrušeniu akejkoľvek dôvery v právny poriadok, čo spôsobuje stav zásadnej právnej neistoty. Žalovaný preto v súlade s dôvodmi obsiahnutými v rozsudku okresného súdu bytovú náhradu nepotrebuje. Bolo dôvodné očakávať, že odvolací súd potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej, nakoľko boli dodržané pre to zákonné predpoklady. Mohol sa odchyliť od rozhodnutia týkajúceho sa bytovej náhrady, ktorú by prípadne žalovaným priznal pre dôvody hodné osobitného zreteľa, pokiaľ by tieto bol zistil. Odvolací súd však v rozpore s úpravou obsiahnutou v Občianskom zákonníku vec právne posúdil inak a následne dospel k nesprávnemu právnemu rozhodnutiu. Žiada preto, aby dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu zmenil tak, že potvrdí rozhodnutie prvostupňového súdu a prizná žalobcovi trovy odvolacieho a dovolacieho konania. V prípade, ak dovolací súd dospeje k záveru, že v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia nebol dostatočne zistený skutkový stav, žiadal, aby napadnuté rozhodnutie dovolací súd zrušil a vec vrátil na nové rozhodnutie, pričom odvolací súd bude viazaný právnym názorom dovolacieho súdu.

Žalovaní sa k dovolaniu žalobcu písomne nevyjadrili.

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.), ktorý je zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom

(§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 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 viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) 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 neposudzujú len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na 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 predovšetkým 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). Dovolateľ žiadnu z týchto väd nenamietal a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Ani vadu tejto povahy dovolateľ nenamietal a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Dovolateľ namietal, že zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo

ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa § 710 ods. 1 OZ nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

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 § 712a ods. 3 OZ ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm.d/ nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm.d/ nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

Podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. v aktuálnom znení, o katastri nehnuteľností údaje katastra uvedené v § 7 súd hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Podľa § 7 písm.c/ cit. zákona kataster obsahuje aj údaje o právach k nehnuteľnostiam vrátane identifikačných údajov o vlastníkoch nehnuteľností.

Úspešnosť žaloby o vypratanie bytu ako reivindikačnej žaloby závisí na preukázaní dvoch predpokladov – vlastníctva žalobcu k vypratávanej nehnuteľnosti a skutočnosti, že žalovaný subjekt ju užíva neoprávnene.

Splnenie prvého predpokladu – vlastníctva žalobcu k vypratávanej nehnuteľnosti je preukázaný výpisom z Listu vlastníctva č. X. katastrálne územie P., ktorý žalovaní ani nespochybnili. Žalovaný 1/ sa v minulosti už pokúsil o preukázanie iného stavu ako bol zapísaný v katastri nehnuteľností, keď sa domáhal určenia neplatnosti zmluvy, ktorou žalobca nadobudol vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti, avšak nebol úspešný (rozsudok Okresného súdu Prešov č. k. 11 C 382/98-61 zo dňa 26.10.2001 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove č. k. 1 Co 96/2002-152 zo dňa 17.5.2004. Rozsudok nadobudol právoplatnosť

28.7.2004). Rozsudok Okresného súdu Prešov č. k. 11 C 382/98-61 z 26.10.2001 je teda právoplatný a záväzný pre účastníkov a všetky orgány ako to vyplýva z § 159 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku. V zmysle § 159 ods. 3 O.s.p. by už žalovaný nemohol znovu žalovať o neplatnosť kúpnej zmluvy aj keby sa argumentovalo ďalšími dôvodmi absolútnej neplatnosti napadnutej zmluvy ako v pôvodnom konaní sp. zn. 11 C 382/98 Okresného súdu Prešov, keďže súdy sú povinné z úradnej moci preskúmavať platnosť právnych úkonov podľa § 39 OZ. Ak teda žalovaní by už nemohli znovu žalovať o neplatnosť kúpnej zmluvy, o to viac nie je možné otázku platnosti kúpnej zmluvy posúdiť len prejudiciálne inak ako v predchádzajúcom konaní sp. zn. 11 C 382/98 Okresného súdu Prešov, v ktorom súd prvého stupňa dospel jednoznačne k záveru o platnosti nielen napadnutej kúpnej zmluvy, ale aj predchádzajúcich prevodov a tento rozsudok je právoplatný.

Druhý predpoklad v tomto konkrétnom prípade vyplýva z právoplatného rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 16 C 240/2006-110 z 30. novembra 2007 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove č. k. 13 Co 13/2008-198 zo dňa 30.4.2009, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 8.6.2009, ktorým bola žaloba o neplatnosť výpovede z nájmu zamietnutá a záveru z neho vyplývajúceho, teda ukončenie nájomného vzťahu.

Žalobca má zabezpečené ústavou právo v čl. 20 spočívajúce v práve vlastniť majetok, ktoré obsahuje aj právo ho užívať. Žalobca je vlastníkom predmetného bytu a už takmer 20 rokov sa domáha ochrany svojho vlastníckeho práva. Žalovaní odmietajú akceptovať jeho vlastníctvo, plniť si svoju základnú povinnosť a to riadne platenie nájomného, a čo je dôležité, žalovaný 1/ nadobudol vlastníctvo k ďalšiemu rovnocennému bytu v P. V tomto byte mal možnosť bývať aj s rodinou, vlastníctvo k bytu však previedol darom pôvodne na matku a neskôr na synov. Je nepochybné, že žalovaný 1/ sa sám zbavil možnosti byť vlastníkom iného bytu a preto nie je možné jeho právu na ochranu obydlia dať prednosť pred ochranou vlastníckeho práva žalobcu. Dovolací súd v súlade s právnymi závermi súdu prvého stupňa dospel k záveru (vychádzajúc z čl. 19 ods. 2 a čl. 21 ods. 3 Ústavy SR), že uvedený zásah do práva žalovaných na ochranu súkromného a rodinného života, ktorého súčasťou je aj právo na obydlie je nevyhnutný a je v súlade so zásadou dobrých mravov zakotvenou v § 3 ods. 1 OZ. Nebol zistený žiadny dôvod, aby vypratanie bytu bolo viazané na zabezpečenie bytovej náhrady.

Dovolací súd právne posúdenie veci odvolacím súdom nepovažuje za správne (§ 3 Občianskeho zákonníka, ktoré samo osebe nemôže byť použité ako hmotnoprávne

ustanovenie, čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd), ktoré je v rozpore s príslušnou právnou úpravou obsiahnutou v Občianskom zákonníku (§ 126 ods. 1 OZ, § 711 ods. 6 OZ, § 710 ods. 1 OZ, § 712a ods. 3 a 4 OZ ako aj s ustanoveniami § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z.), pričom judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva aplikovaná odvolacím súdom s predmetnou vecou nesúvisí vôbec (prípád Stanková c/a Slovenská republika, č. sťažnosti 7205/02) a nejde ani o žiadnu osobitosť prípadu, ktorú sa snaží odvolací súd hypoteticky vytvárať a podsúvať účastníkom konania.

Vzhľadom na to, že dovolaním napadnutý rozsudok je založený na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.) dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil podľa § 243b ods. 2 O.s.p. a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

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

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

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

V Bratislave 30. apríla 2015

JUDr. Jozef Kolcun, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová