

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **Banskobystrického samosprávneho kraja**, so sídlom v Banskej Bystrici, Námestie SNP č. 23, zastúpeného K., advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom v B., v mene ktorej vykonáva advokáciu ako konateľ advokát JUDr. J. K., proti žalovanej **R. cirkvi, farnosť S.**, za účasti Domova dôchodcov a domova sociálnych služieb, so sídlom v S., ako vedľajšieho účastníka na strane žalobcu, **o zaplatenie náhrady za zhodnotenie nehnuteľností**, vedenej na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 9 C 210/2004, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. januára 2008 sp. zn. 16 Co 13/2007 rozhodol

t a k t o :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. januára 2008 sp. zn. 16 Co 13/2007 **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

Žalobou podanou na Okresnom súde Lučenec 18. októbra 2004 sa žalobca (pôvodne označený ako žalobca 2/ spolu s vedľajším účastníkom pôvodne označeným ako žalobcom 1/) domáhal zaplatenia náhrady za zhodnotenie nehnuteľností vydaných žalovanej podľa zákona č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam (ďalej len „zákon č. 282/1993 Z.z.“ alebo len „zákon“). Náhradu žiadal priznať v sume 22 853 011,-- Sk predstavujúcej výšku nákladov vynaložených na rekonštrukciu budovy bývalej cirkevnej školy (starej budovy) a na výstavbu, resp. prístavbu novej budovy. Právne odôvodnil uplatnený nárok ustanovením § 11 ods. 5 zákona č. 282/1993 Z.z. a neskôr v priebehu konania aj ustanoveniami §§ 130 a 451 Obč. zákonníka.

Okresný súd Lučenec rozsudkom z 30. októbra 2006 č.k. 9 C 210/2004-163 žalobu zamietol a žalovanej nepriznal náhradu trov konania. Zamietnutie žaloby odôvodnil tým, že posúdenie uplatneného nároku podľa ustanovení Obč. zákonníka neprichádzalo do úvahy a § 11 ods. 5 zákona č. 282/1993 Z.z. umožňuje len náhradu za zhodnotenie vykonané v čase po prevzatí nehnuteľností, t.j. v danej veci po 19.5.2004, zatiaľ čo žalobca sa domáhal náhrady za zhodnotenie vynaložené v rokoch 1990 až 1995.

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací na odvolanie žalobcu rozsudkom z 23. januára 2008 sp. zn. 16 Co 13/2007 rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a rozhodol, že žalovanej sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania. Zároveň osobitným výrokom pripustil proti svojmu rozsudku dovolanie. Potvrdenie prvostupňového rozsudku odôvodnil jeho vecnou správnosťou stotožňujúc sa s právnym záverom súdu prvého stupňa o nemožnosti použitia ustanovení Obč. zákonníka na daný prípad vzhľadom na existenciu špeciálnej úpravy, ktorou je zákon č. 282/1993 Z.z. vylučujúci v § 5 ods. 4 možnosť uplatňovania iných nárokov v súvislosti s vydávanými vecami, než ktoré sú uvedené v tomto zákone. Rovnako považoval za správny aj právny záver súdu prvého stupňa, že § 11 ods. 5 uvedeného predpisu možnosť náhrady za zhodnotenie nehnuteľností vykonané do ich vydania oprávnenej osobe nerieši.

Výrok o pripustení dovolania odôvodnil odvolací súd otázkou po právnej stránke zásadného významu, za ktorú považoval otázku, či povinnej osobe v zmysle zákona č. 282/1993 Z.z. vzniká nárok na náhradu za zhodnotenie vydávanej veci investíciami vynaloženými na vec od začiatku investovania (rekonštrukcie, prestavby, opravy nehnuteľnosti) do dňa účinnosti uvedeného zákona, alebo od jeho účinnosti do dňa faktického vydania nehnuteľnosti oprávnenej osobe. Sám túto otázku riešil tak, že nárok ani v jednom ani v druhom prípade nevzniká, pretože označený zákon náhradu za zhodnotenie nehnuteľností pred ich vydaním oprávnenej osobe neupravuje.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok odvolacieho súdu ako i rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie. Nesúhlasil s právnym záverom odvolacieho súdu o nemožnosti priznania uplatneného nároku podľa zákona č. 282/1993 Z.z., prípadne podľa Obč. zákonníka. Poukazoval na to, že preukázateľne investoval do nehnuteľností, preto mu patrí náhrada nákladov vynaložených na ich zhodnotenie.

Žalovaná sa k podanému dovolaniu písomne nevyjadrila.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané proti právoplatnému rozsudku odvolacieho súdu oprávnenou osobou (účastníkom konania) v zákonnej lehote (§ 240 ods. 1 O.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je prípustné (§ 238 ods. 3 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods. 1 veta za bodkočiarkou O.s.p.) a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

V danom prípade je dovolanie prípustné podľa § 238 ods. 3 písm. a/ O.s.p., t.j. len preto, že jeho prípustnosť vyslovil vo svojom potvrdzujúcom rozsudku odvolací súd, ktorý zároveň v odôvodnení rozsudku vymedzil otázku po právnej stránke zásadného významu. To znamená, že dovolateľ bol oprávnený napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, a to iba v konkrétne vymedzenej otázke, pre ktorú bolo dovolanie pripustené. Dovolací súd preto skúmal v dovolacom konaní vecnú správnosť napadnutého rozsudku odvolacieho súdu len vo vzťahu k tej otázke zásadného právneho významu, pre ktorú bolo pripustené dovolanie.

V preskúmvanej veci bolo zo skutkového hľadiska zistené, že vo veci vedenej na Okresnom súde Rimavská Sobota pod sp. zn. 10 C 124/95 bola rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici z 8. októbra 2002 sp. zn. 13 Co 1374/2002, ktorý nadobudol právoplatnosť 22.11.2002, uložená povinnosť Domovu dôchodcov a domovu sociálnych služieb so sídlom v S. vydať R. cirkvi v S. nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území S., zapísané na liste vlastníctva č. X. ako pozemky parcela č. X. – zastavaná plocha vo výmere X. m², č. X. – zastavaná plocha vo výmere X. m² a č. X. – zastavaná plocha vo výmere X. m² a stavby na pozemkoch parcela č. X. a č. X. súpisné č. X. (stará + nová budova). V odôvodnení tohto rozsudku krajský súd uviedol, že skutočnosť, že na pozemkoch, ktorých vydania sa domáhala R. cirkev v S. podľa zákona č. 282/1993 Z.z., sa rozostavala nová stavba a zrekonštruovala pôvodná stavba (stavba školy), má len ten význam, že povinný (investor) má v zmysle § 11 ods. 5 tohto zákona po ukončení nájmu nárok na dojednanú náhradu zhodnotenia určenú podľa platných cenových predpisov. K faktickému odovzdaniu a prevzatiu označených nehnuteľností došlo dňa 19.5.2004. Listom z 27.8.2004 žalobca ako zriaďovateľ Domova dôchodcov a domova sociálnych služieb S. vyzval žalovanú na

úhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie vydaných nehnuteľností vo výške 22 853 011,-- Sk. K vynaloženiu týchto nákladov došlo v rokoch 1990 až 1995 uskutočnením rekonštrukcie starej budovy (budovy bývalej cirkevnej školy) a prístavbou novej budovy, a to na základe stavebného povolenia vydaného bývalým Okresným národným výborom, odborom územného plánovania, Rimavská Sobota zo dňa 20.12.1990 č. X. Žalovaná požadovanú náhradu nákladov neuhradila.

Podľa § 5 ods. 4 zákona č. 282/1993 Z.z. oprávnená osoba, ktorej bola vec vydaná, nemôže voči povinnej osobe a povinná osoba voči oprávnenej osobe uplatňovať iné nároky súvisiace s vydávanými vecami, než sú uvedené v tomto zákone.

Podľa § 11 ods. 5 zákona č. 282/1993 Z.z. užívateľ bytu alebo nebytových priestorov, ktorý v súlade so stavebnými predpismi vykonal na vlastné náklady úpravy, ktorými sa byt alebo nebytové priestory zhodnotili, má po skončení nájmu nárok na dojednanú náhradu zhodnotenia podľa platných cenových predpisov.

Citované ustanovenie § 5 ods. 4 zákona č. 282/1993 Z.z. je kogentnou normou obsahujúcou zákaz oprávnenej i povinnej osobe uplatňovať navzájom voči sebe iné nároky súvisiace s vydávanými vecami, okrem tých, ktoré upravuje tento zákon. Tým je vylúčená možnosť posudzovania a teda aj prípadného priznania týchto nárokov, medzi ktoré patrí aj nárok na náhradu za zhodnotenie vydávanej veci, podľa všeobecnej právnej úpravy, t.j. podľa Občianskeho zákonníka, alebo podľa iných predpisov.

Uvedený zákon bol prijatý ako reštitučný predpis, ktorého cieľom bolo zmiernenie následkov niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam odňatím vlastníckeho práva k nehnuteľným a hnutelným veciam v rozhodnom období v rozpore so zásadami demokratickej spoločnosti. Za ustanovených podmienok priznáva právo na vrátenie takto odňatého majetku. Na rozdiel od iných reštitučných predpisov, ako je napr. zákon č. 403/1990 Zb., zákon č. 229/1991 Zb. a zákon č. 87/1991 Zb., neupravuje nárok na náhradu za zhodnotenie vydávaných nehnuteľností – stavieb ako celku. V citovanom ustanovení § 11 ods. 5 zakladá len nárok na náhradu zhodnotenia bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa vo vydávaných stavbách budov. Tento nárok vzniká užívateľovi bytu alebo nebytového priestoru, ktorý v súlade so stavebnými predpismi vykonal na vlastné náklady úpravy, ktorými sa byt alebo nebytové priestory zhodnotili.

Pod užívateľom bytu alebo nebytového priestoru v zmysle uvedeného ustanovenia treba rozumieť nielen jeho nájomcu, ktorý svoje užívacie oprávnenie odvodzuje od práva nájmu, ale každý subjekt disponujúci právom užívania, teda právom podieľať sa na úžitkovej hodnote vecí, resp. bytu a nebytového priestoru. Takýmto subjektom je v prvom rade sám vlastník, t.j. štát alebo obec ako povinné osoby odvodzujúce svoje užívateľské oprávnenie priamo z obsahu svojho vlastníctva, ďalej aj ten, komu bol takýto majetok štátu alebo obce zverený do správy alebo ten, kto s takýmto majetkom hospodári, a napokon aj subjekt odvodzujúci svoje právo užívať byt alebo nebytový priestor z iného právneho vzťahu, napr. z výpožičky.

Vzhľadom na to, že nárok na náhradu za zhodnotenie bytu alebo nebytového priestoru je jediným nárokom, ktorý zákon priznáva v súvislosti so zhodnotením vydávaných nehnuteľností, je podľa názoru dovolacieho súdu v záujme spravodlivého usporiadania vzťahov týkajúcich sa vydávaných vecí opodstatnený extenzívny výklad § 11 ods. 5 tohto predpisu, pokiaľ ide obsah pojmu „zhodnotenie bytu alebo nebytového priestoru“. Uplatnenie takéhoto výkladu potom znamená, že pod zhodnotením bytu alebo nebytového priestoru stavebnými úpravami treba rozumieť nielen úpravy týkajúce sa týchto priestorov priamo, ale aj nepriamo. Môže ísť preto aj o úpravy spoločných priestorov a spoločných zariadení budov, v ktorých sa byty alebo nebytové priestory nachádzajú, vrátane celkovej rekonštrukcie týchto budov, ako aj o také stavebné úpravy, pri ktorých dochádza k zmene priestorového usporiadania bytov alebo nebytových priestorov, napr. zväčšením ich podlahovej plochy alebo k vzniku nových bytov alebo nebytových priestorov realizovanou prístavbou, nadstavbou, či vstavbou.

Nárok na náhradu za zhodnotenie bytu alebo nebytového priestoru je podmienený skončením nájmu. Ide o odkladaciu podmienku, na ktorú sa viaže splatnosť tohto nároku. Pod nájmom treba rozumieť nájom, do ktorého vstúpila oprávnená osoba v zmysle § 11 ods. 1 zákona, alebo ktorý vznikol užívateľovi bytu alebo nebytového priestoru vo vydaných nehnuteľnostiach vymedzených v § 11 ods. 2 zákona uplatnením jeho práva na uzavretie zmluvy o nájme bytov alebo nebytových priestorov. Ak tu nájomný vzťah v čase vydania nehnuteľných vecí nebol, alebo ak po ich vydaní v prípadoch podľa § 11 ods. 2 zákona nevznikol (t.j. ak nedošlo k uzavretiu nájomnej zmluvy, keďže priamo zákonom nájom založený nebol), treba túto podmienku považovať za nemožnú a na takú sa neprihliada.

Pokiaľ ide o otázku, pre ktorú bolo pripustené dovolanie, t.j. otázku časového úseku vykonaného zhodnotenia, ktorého náhradu umožňuje § 11 ods. 5 zákona, treba pri jej riešení, okrem už uvedeného objasnenia obsahu pojmov použitých v tomto ustanovení, vychádzať zo spôsobu, akým sa majú zmierniť niektoré majetkové krivdy. Týmto spôsobom je vydanie vecí, ku ktorým bolo odňaté vlastnícke právo, pričom pod vydaním vecí sa rozumie prinavrátanie vlastníctva k nim. Zmena vlastníctva v prospech oprávnenej osoby je rozhodujúcim momentom, ku ktorému treba viazať vykonanie zhodnotenia bytu alebo nebytového priestoru. Ustanovenie § 11 ods. 5 zákona zakladá nárok užívateľa na náhradu za zhodnotenie bytu alebo nebytového priestoru vo vydaných nehnuteľnostiach voči ich novému vlastníkovi – oprávnenej osobe, teda za už vykonané zhodnotenie v čase ich vydania. Tento záver možno napokon vyvodiť aj zo samotného ustanovenia § 5 ods. 4 zákona, v ktorom je použitý pojem „nároky súvisiace s vydávanými vecami“. Takýmito nárokmi môžu byť len nároky týkajúce sa vecí, ku ktorým sa prinavracia vlastnícke právo. Ide teda o nároky v čase vydania vecí (prinavrátania vlastníctva) už existujúce, a nie o nároky, ktoré prípadne vznikli až po ich vydaní. Predmetom právnej úpravy obsiahnutej v zákone č. 282/1993 Z.z. nebolo a ani nemohlo byť riešenie otázok zhodnotenia bytov alebo nebytových priestorov vykonaného v čase po vydaní nehnuteľných vecí, pretože na zhodnotenie vykonané po zväšení procesu reštitúcie, t.j. po prinavrátaní vlastníctva, sa vzťahuje všeobecná úprava, t.j. Občiansky zákonník, resp. zákon č. 116/990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Pretože v prejednávanej veci odvolací súd, riadiac sa iným právnym názorom, rozsudok súdu prvého stupňa o zamietnutí žaloby potvrdil, nerozhodol správne. Dovolací súd preto rozsudok odvolacieho súdu pre nesprávne právne posúdenie vecí v otázke, pre ktorú bolo pripustené dovolanie, zrušil (§ 243b ods. 1 a contrario) a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

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

V Bratislave 28. októbra 2009

JUDr. Rudolf Čirč, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová