

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v právnej veci žalobkyne : **PharmDr. A. B.**, bývajúca M., zastúpená JUDr. M. S., advokátom v Č., proti žalovaným : **1/ D. V.**, bývajúca T., **2/ F. V.**, bývajúci T., v konaní o **vypratanie nehnuteľnosti**, vedenej na Okresnom súde Čadca pod sp.zn. 5 C 48/2004, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 23. apríla 2008 sp.zn. 7 Co 110/2007

t a k t o :

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Žiline z 23. apríla 2008 sp.zn. 7 Co 110/2007 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Čadca rozsudkom z 11. januára 2007 č.k. 5 C 48/2004-86 uložil žalovaným 1/, 2/ vypratať byt nachádzajúci sa na X. poschodí domu ., postaveného na parc. č. X. – zastavané plochy a nádvoria o výmere X. m² katastrálne územie T., zapísaného na LV č. X. a odovzdať ho žalobkyni do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Uložil žalovaným nahradiť žalobkyni trovy konania vo výške 1500,-- Sk a trovy právneho zastúpenia vo výške 13 214,-- Sk na účet JUDr. M. S., do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že žalobkyňa je vlastníčkou spornej nehnuteľnosti a taktiež že žalovaní nemajú právo odvodené od vlastníka spornej nehnuteľnosti, resp. od jeho právneho predchodcu a to právo nájomné, právo vecného bremena a pod., ktoré by ich oprávňovalo užívať sporné nehnuteľnosti. Zo svedeckých výpovedí v spore 11 C 630/92 vyplýva, že bývalí vlastníci, rodina K. nesúhlasili s tým, aby nájomníci tento objekt užívali, nikdy s nimi nájomné zmluvy neuzatvárali a títo im boli pridelovaní do uvedeného objektu od Miestneho národného výboru T.. Taktiež z potvrdenia od J. vyplýva, že so žalovanými nemajú uzatvorenú žiadnu zmluvu a nájomné platia len za spotrebovanú vodu. Uvedený objekt . užívali v čase, keď tento Jednota odkúpila a pokiaľ ich J. vyzvala na opustenie

priestorov, tieto neuvoľnili. Nakoľko žalovaní neuzatvorili so žalobkyňou žiadnu nájomnú zmluvu, má za to, že žalovaní nemajú žiadny právny dôvod na užívanie bytu v dome X. .. V predmetnom byte sa nachádzajú bez právneho dôvodu s tým, že žiadnym spôsobom nehradia náklady spojené s užívaním tohto priestoru. Uvedené dôvody viedli súd k tomu, že žalobe v plnom rozsahu vyhovel.

Na odvolanie žalovaných 1/, 2/ Krajský súd v Žiline rozsudkom z 23. apríla 2008 č.k. 7 Co 110/2007-121 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že návrh žalobkyne zamietol. Žalovaným 1/, 2/ náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania nepriznal. V odôvodnení rozhodnutia odvolací súd uviedol, že doplneným dokazovaním – vyjadrenie Mesta T. zo dňa 6.2.2008 sp.zn. Č.j. V. má za preukázané, že predmetná budova neobsahuje miestnosti určené na trvalé bývanie a pozostáva iba z prevádzkových priestorov, ktoré sú svojím stavebno-technickým vyhotovením a funkčným usporiadaním jednoznačne určené iba na iný účel ako je trvalé bývanie. V prejednávanej veci sa žalobkyňa domáhala svojou žalobou o vypratanie bytu a keďže doplneným dokazovaním bolo nepochybne preukázané, že užívané priestory žalovanými 1/, 2/ nie sú bytom, dospel k záveru, že je dôvodná zmena rozhodnutia. Návrhu žalobkyne na základe preukázaného skutkového stavu nie je možné vyhovieť, preto zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a návrh zamietol. Ak by uvažoval o ochrane vlastníckeho práva vypratáním miestností, ktoré fakticky užívajú žalovaní 1/, 2/, z doteraz vykonaného dokazovania vyplýva záver, že tieto miestnosti užívali na základe dohody s pôvodnými vlastníkmi, čomu svedčí fakticky stav od roku 1980. Nebolo v konaní preukázané, že žalovaní užívajú dotknuté priestory bez právneho dôvodu. Do ich užívania vstúpili na základe dohody s vlastníkom a minimálne konkludentným spôsobom vlastník tento stav rešpektoval. Žalovaní platili v určitých obdobiach tzv. nájomné, čiže javí sa dôvodným konštatovať, že užívací vzťah sa zmenil na nájom.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalobkyňa, ktorého prípustnosť odvodzovala z ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p. a dôvodnosť podľa § 214 ods. 2 písm.a/, b/, c/ O.s.p. v spojení s § 237 písm.f/ O.s.p. Nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu spočíva v tom, že predpokladom pre určenie, že sa jedná o nebytové priestory je rozhodnutie stavebného úradu. Mesto T. ako príslušný stavebný úrad podalo v konkrétnom prípade vyjadrenie, ktoré nie je výsledkom správneho konania ako individuálny správny akt, a navyše jeho zistenia sú v rozpore s obsahom stavebného povolenia č. X.. Podľa odpisu stavebného povolenia k predmetnej nehnuteľnosti vydaným Štátnym stavebným úradom

č. X. zo dňa 19.8.1946 ide o – dvojposchodový obytný dom a obchodné miestnosti. Doposiaľ nebolo rozhodnuté o zmene účelu užívania stavby. Ďalším dôvodom rozhodnutia odvolacieho súdu bola skutočnosť, že žalovaní mali miestnosti užívať na základe dohody s pôvodnými vlastníkmi. Súd neuvádza, kedy mala byť táto dohoda uzatvorená, čo bolo jej obsahom, ani s ktorým vlastníkom ju mali žalovaní uzatvoriť a na základe akých vykonaných dôkazov mal tieto skutočnosti preukázané. Súdu sa javí dôvodným konštatovať, že užívací vzťah sa zmenil na nájom. Avšak nie je zrejmé kedy, a na základe čoho sa mal zmeniť, ani o aký druh nájmu má ísť. Takýmto nedostatočným odôvodnením nezodpovedajúcim ustanoveniu § 157 ods. 2 O.s.p., z ktorého nevyplývajú ani základné obsahové náležitosti pre posúdenie platnosti, ale i právnej kvalifikácie záväzkového vzťahu jej bola odňatá možnosť konať pred súdom. Nezrozumiteľnosť a nedostatočnosť odôvodnenia je umocnená situáciou, keď v konaní bolo preukázané, že ani predchádzajúci vlastník J. so žalovanými žiadnu zmluvu neuzatvárali a vyzývali ich, aby sa z priestorov, ktoré užívali bezdôvodne vystaňovali. Navrhla, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Žalovaní 1/, 2/ sa k dovolaniu žalobkyne nevyjadřili.

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 neposudzuje 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).

Dovolateľka namietala, že odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, odvolací súd v dôvodoch konštatoval, že žalovaní mali miestnosti užívať na základe dohody s pôvodnými vlastníkami, neuvádza, kedy mala byť takáto dohoda uzatvorená a čo bolo jej obsahom, na základe akých vykonaných dôkazov má tieto skutočnosti za preukázané. V súvislosti s odplatom za užívanie hovorí len o tzv. nájomnom a konštatuje, že užívací vzťah sa zmenil na nájom. Nie je však zrejmé, kedy na základe čoho sa mal zmeniť a o aký druh nájmu má ísť. Nezrozumiteľnosť a nedostatočnosť odôvodnenia je umocnená situáciou, keď v konaní bolo preukázané, že ani predchádzajúci vlastník J., so žalovanými žiadnu zmluvu neuzatváral a vyzýval ich, aby sa z priestorov, ktoré užívali bezdôvodne vysťahovali. Postupom súdu jej preto podľa jej názoru bola odňatá možnosť konať pred súdom (§ 237 písm.f/ O.s.p.).

Vady konania vymedzené v § 237 O.s.p. sú vo svojej podstate porušením základného práva účastníka súdneho konania na spravodlivý proces, ktoré právo zaručujú v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj čl. 46 a nasl. Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (napr. Ruiz Torija c/a Španielsko z 9. decembra 1994, Séria A, č. 303-A), Komisie (napr. stanovisko vo veci E.R.T. c/a Španielsko z roku 1993, sťažnosť č. 18390/91) a Ústavného súdu Slovenskej republiky (nález z 12. mája 2004 sp.zn. I. ÚS 226/03) treba za porušenie práva na spravodlivé súdne konanie považovať aj nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia.

Pretože povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva účastníka na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktoré sa vyporiada i so špecifickými námietkami účastníka; porušením uvedeného práva účastníka na jednej

strane a povinnosti súdu na strane druhej, sa účastníkovi konania (okrem upretia práva dozvedieť sa o príčinách rozhodnutia práve zvoleným spôsobom) odníma možnosť náležite, skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu (v rovine polemiky s jeho dôvodmi) v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov.

Ak potom nedostatok riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia je porušením práva na spravodlivé súdne konanie, táto vada zakladá i prípustnosť dovolania podľa § 237 písm.f/ O.s.p. a zároveň aj dôvodnosť podaného dovolania.

Vychádzajúc z uvedeného dovolací súd konštatuje, že rozhodnutie odvolacieho súdu je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov v časti týkajúcej sa ochrany vlastníckeho práva vypratáním miestností, čo zakladá dôvod na odňatie možnosti žalobkyni konať pred súdom (§ 237 písm.f/ O.s.p.).

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. Vadu tejto povahy dovolateľka nenamietala a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

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

Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z.z.) v ustanovení § 1 ods. 1 upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemkom.

Z citovaného ustanovenia vyplýva, že zákon sa nevzťahuje na všetky byty, bez ohľadu na to, v akej stavbe sa nachádzajú a aké je ich určenie.

V ustanovení § 1 ods. 1, zákon č. 182/1993 Z.z. na prvom mieste pozitívne vymedzuje spôsob a podmienky nadobudnutia ktorých bytov a nebytových priestorov upravuje. Vyslovene uvádza, že musí ísť o byty a nebytové priestory v obytnom dome. Tým, že ďalej vo výpočte právnych vzťahov, na ktoré dopadá, zároveň do svojej pôsobnosti zaraďuje aj úpravu práv a povinností vlastníkov bytových domov, v podstate bližšie špecifikuje, byty v akom obytnom dome má na mysli. Bezpochyby sú nimi len byty v obytnom dome, ktorý buď už vykazuje znaky bytového domu, alebo je spôsobilý na to, aby bol v súlade so zákonom pretransformovaný na bytový dom a mohol vykazovať zákonom pre tento dom stavené znaky.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 uvedeného zákona sa bytom na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 2 zákona sa bytovým domom rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok v ňom ustanovených vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Obytný dom, ktorý nevykazuje uvedené znaky, nie je bytovým domom; na prevod vlastníctva bytu, nachádzajúceho sa v takomto (ne)bytovom dome, sa zákon nevzťahuje.

Pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom podľa zákona č. 182/1993 Z.z. je treba vychádzať zo stavebno-právnych predpisov. Vymedzenie pojmu bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. teda predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, ktorý podlieha režimu zákona č. 182/1993 Z.z. je kolaudačný stav a nie stav faktický, t.j. spôsob užívania miestnosti alebo súboru miestností. Ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívaní stavby. Ako vyplýva zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení

neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) dokončené stavby sa môžu užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia a na určený účel. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený pri kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu súd v zmysle § 135 ods. 2 veta druhá O.s.p. vychádza.

Odvolací súd po doplnenom dokazovaní dospel k záveru, že sporné priestory, ktorých vypratania sa žalobkyňa domáha, nemajú charakter bytu, čo bolo preukázané potvrdením stavebného úradu. Označené priestory nie sú trvalo určené na bývanie, objekt v ktorom sa priestory nachádzajú neobsahuje miestnosti určené na trvalé bývanie, pozostáva iba z prevádzkových priestorov. Právne závery odvolacieho súdu vzhľadom na hore uvedené sú však predčasné.

Ako vyplýva z obsahu spisu, Štátnym stavebným úradom v Žiline bolo 19.8.1946 vydané stavebné povolenie pod č. X. na predmetnú nehnuteľnosť s popisom stavby – dvojposchodový obytný dom a obchodné miestnosti. Kolaudačné rozhodnutie sa nezachovalo. Z vyjadrenia Mesta T. z 6.2.2008 sp.zn. Č.j. V. vyplýva, že Mesto T. ako príslušný stavebný úrad vykonalo miestnu ohliadku, preverilo archívne záznamy – evidenčnú knihu vedenú v Meste T. a zistilo, že predmetná budova neobsahuje miestnosti určené na trvalé bývanie a pozostáva iba z prevádzkových priestorov, ktoré sú svojím stavebným a technickým vyhotovením a funkčným usporiadaním jednoznačne určené iba na iný účel, ako je trvalé bývanie. V objekte sa nenachádzajú žiadne priestory, ktoré by spĺňali podmienky STN 734301 budovy na bývanie, kde pod bodom 2/7 je byt definovaný ako obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že predmetná budova č. X. nie je podľa STN 734301 budova na bývanie, nakoľko viac ako polovica celkovej podlahovej plochy všetkých miestností neprípadá na byty, čo je plne v súlade s § 43 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.

Pre posúdenie dovoleného účelu užívania stavby je rozhodujúci obsah stavebného povolenia, stavbu je možné užívať len k účelu, ktorý je vymedzený v kolaudačnom rozhodnutí. Ak je určitý konkrétny priestor skolaudovaný ako obytný dom a obchodné

miestnosti, nemôže byť určený ako nebytový priestor (iba ak by došlo k čiastočnej alebo úplnej zmene užívania stavby), to platí aj obrátene. Nie je pritom rozhodujúce, k akým účelom, alebo akým spôsobom je v skutočnosti konkrétny byt alebo nebytový priestor užívaný. Zo stavebného povolenia Štátneho stavebného úradu v Ž. č. X. zo dňa 19.8.1946 je zrejmé, že ide o dvojposchodový obytný dom a obchodné miestnosti. Kolaudačné rozhodnutie sa nezachovalo a doposiaľ príslušný stavebný úrad nerozhodol o tom, že predmetná budova neobsahuje miestnosti určené na trvalé bývanie a pozostáva iba z prevádzkových priestorov, preto nie je možné budovu ako celok charakterizovať ako nebytový priestor.

Preto ak odvolací súd uvádza, že sporné priestory, ktorých vypratania sa žalobkyňa domáha, nie sú bytom, a že predmetná budova pozostáva iba z prevádzkových priestorov, nemá jeho záver oporu vo vykonanom dokazovaní. Takisto neposudzoval otázku charakteru budovy, ktorej priestorov sa žalobkyňa domáha dôsledne z hľadísk právne významných a tým si nežadovávajú dostatočné skutkové podklady pre svoj záver, že ide iba o prevádzkové priestory a preto je jeho rozhodnutie nesprávne.

Vzhľadom na vyššie uvedené možno preto uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom bolo dôvodné.

Z uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že dovolaním napadnutý zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu, ktorým bola žaloba zamietnutá, je postihnutý procesnou vadou v zmysle § 237 písm.f/ O.s.p. a spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.). Najvyšší súd Slovenskej republiky vzhľadom na uvedené svojím uznesením zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec vrátil Krajskému súdu v Žiline na ďalšie konanie (§ 243b ods. 1, 2 O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného 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 26. mája 2010

JUDr. Martin Vladik, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová