

Mgr. Ing. Peter Ničík, Klub nezávislých poslancov MZ v Žiline

Materiál na rokovanie pre
komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline
Mestskú radu MZ v Žiline
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

k bodu programu

NÁVRH NA SCHVÁLENIE DOHODY O UROVNANÍ S MIROSLAVOU BLAHOVCOVOU

Predkladá a zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Ing. Peter Ničík
poslanec MZ

Žilina, 18. september 2017

Materiál obsahuje:

- Návrh na uznesenie
- Dôvodová správa
- Prílohy

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2017

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

berie na vedomie

Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. 7 Cdo 136/2013 zo 14. mája 2014,

schvaľuje

uzatvorenie dohody o urovnaní, ktorej podstatnými náležitosťami sú:

- a) účastníci dohody: Mesto Žilina a Mgr. Miroslava Blahovcová, bytom ul. Juraja Sklenára 2066/3, 010 01 Žilina.

- b) predmet dohody: urovanie sporných práv a povinností vo veci odpredaja bytu Mgr. Blahovcovej
- c) záväzky vyplývajúce z urovnania:
1. Mesto Žilina prenajme Mgr. Blahovcovej adekvátny mestský byt (napríklad na Bajzovej ulici) ako náhradu za mestský byt na ul. Juraja Sklenára 2066/3, Žilina, v ktorom Mgr. Blahovcová v súčasnosti býva,
 2. Mesto Žilina odpredá uvedený adekvátny byt Mgr. Blahovcovej za zákonnú hodnotu.
 3. Ak do 31.10. 2018 bude Mgr. Blahovcovej pridelený adekvátny byt a ak do 31.10. 2018 bude uvedený adekvátny byt odpredaný Mgr. Blahovcovej za zákonnú hodnotu, Mgr. Blahovcová v lehote do 15 dní odo dňa odpredaja uvedeného adekvátneho bytu vezme späť žaloby, resp. podá návrhy na zastavenie konaní vedených na Krajskom súde v Žiline pod sp. zn. 8 Co 247/2012 a na Okresnom súde pod sp. zn. 5 Co 329/2009.
 4. Ak do 31.10.2018 nebude Mgr. Blahovcovej pridelený adekvátny byt a ak do 31.10. 2018 nebude uvedený adekvátny byt odpredaný Mgr. Blahovcovej za zákonnú hodnotu, Mesto Žilina uhradí Mgr. Blahovcovej finančnú náhradu, 78 393,73 eur, a to najneskôr do 31.10.2018.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

- **Porušenie práv** - v území za Vuralom v Žiline došlo v ďalekej i blízkej minulosti (asi od roku 1998) k porušeniu práv občanov bývajúcich v tomto území – tých občanov, ktorí tu bývali v mestských bytoch ako nájomníci a chceli si tieto odkúpiť do osobného vlastníctva,
- **Diskriminácia a asanačné pásmo** - Mesto Žilina neumožnilo viacerým občanom bývajúcim v spomínanom území odkúpiť si mestský byt, v ktorom bývali, pričom Mesto Žilina svoje stanovisko neodpredať odôvodňovalo tým, že tieto byty sú v asanačnom pásme. Dotknutí občania (ktorým nebolo umožnené kúpiť si byty, v ktorých bývali) sa cítia diskriminovaní, nerešpektovaní a podvedení, pretože **MESTO ŽILINA NIEKTORÝM ZÁUJEMCOV IDENTICKÉ BYTY ODPREDALO, INÝM NIE** – viac ako 50 občanov v tejto lokalite si byty, v ktorých bývali, odkúpiť mohlo – pre nich neplatilo asanačné pásmo (mimochodom, doteraz nikto nepredložil žiadny relevantný dokument, ktorý by potvrdzoval, že toto územie je asanačným pásмом).
- **Zhoršenie životných podmienok** – tým, že Mesto Žilina zavádzalo občanov informáciou o údajnom asanačnom pásme za Vuralom, mohlo takto zdôvodniť aj to, prečo do zmienených bytov neinvestovalo. Mesto odpredať byty nechcelo, ale nechcelo ani realizovať akútne opravy. A tak napríklad investície do elektroinštalácie či vykurovania si museli občania hradiť sami. A kto nemal na to peniaze, musel znášať príkorie - napríklad netesniace a nevyhovujúce okná, ktoré spôsobovali únik tepla a zvyšovali aj platby za plyn.
- **Rodinné domy** - neskôr Mesto Žilina už veľmi nespomínalo asanačné pásmo (keďže nemalo na to argumenty) a prišlo s tézou, že uvedené bytové domy nie sú bytové domy, ale rodinné domy – preto ich nemôže mesto predávať. Napriek tomuto tvrdeniu sa byty niektorým záujemcom predali. Nájomcovia, ktorí si tieto byty odkúpili, majú listy vlastníctva na byty v bytových domoch.

- **Súdy** - Asi 13 občanov z lokality za Vuralom sa súdilo s mestom o to, aby si mohli kúpiť byt, v ktorom bývajú. Po prvých neúspechoch na okresnom súde to väčšina vzdala. Najdlhšie vytrvala Mgr. Blahovcová. Po prehratých sporoch na okresnom i krajskom súde, Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatoval, že boli porušené práva Mgr. Blahovcovej na spravodlivý proces a zrušil rozhodnutie Krajského súdu.
- **Rok 2016** - Mesto a Mgr. Blahovcová poslali 21.10.2016 list Okresnému súde, že majú záujem mimosúdne sa dohodnúť. Prebehlo niekoľko stretnutí na Mestskom úrade v Žiline. Už na prvom stretnutí dňa 31.10.2016 prvý viceprimátor Žiliny Ing. Patrik Groma navrhol riešenie, s ktorým Mgr. Blahovcová súhlasila. Išlo o poskytnutie primeranej náhrady - dvojizbového bytu na Bajzovej ulici, ktorý do konca kalendárneho roka 2016 mal byť odpredaný Mgr. Blahovcovej za zostatkovú hodnotu a prevedený do jej osobného vlastníctva. Byt na Bajzovej bol vtedy v prenájme, býval v ňom neplatič, voči ktorému bola zo strany mesta vedená exekúcia. Avšak podľa prvého zástupcu primátora mesta, nemal byť problém predmetný byt vypratať a dohodu uzatvoriť a do konca kalendárneho roka 2016 zrealizovať. Nič sa však neudialo.
- **Rok 2017** - Pre priblíženie riešenej problematiky uvádzam stanovisko Mgr. Blahovcovej: „Dňa 16. 03. 2017 som sa na spoločnom stretnutí s prvým zástupcom primátora Mesta Žilina, Ing. Patrikom Gromom dohodla, že do najbližšieho mestského zastupiteľstva predložím môj návrh na vysporiadanie vo veci o nahradení vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, vyplývajúci z návrhu prvého zástupcu primátora mesta na zastupiteľstve 20.02.2017 – a doteraz sa tak nestalo.“ Pani Blahovcová sa cítila oklamaná, a tak sa 29.5.2017 obrátila na mňa s prosbou o pomoc pri mimosúdnej dohode s mestom. Predložil som teda pre odborné komisie, mestskú radu i mestské zastupiteľstvo návrh na schválenie dohody o vysporiadaní.
- **Schválenie odpredaja bytu** - Na MZ v Žiline dňa 26.06.2017 poslanci hľadali najlepšie riešenie, ako realizovať mimosúdne vysporiadanie. Napokon mestské zastupiteľstvo schválilo návrh poslanca Jána Pučeka (uznesenie č. 101/2017) o tom, že vysporiadanie bytovej náhrady pre Mgr. Blahovcovú bude nasledovné: Mesto Žilina odpredá Mgr. Blahovcovej do osobného vlastníctva byt, v ktorom v súčasnosti býva, za zostatkovú cenu. Primátor mesta, Ing. Igor Choma však uznesenie nepodpísal. Zdôvodnil to takto: „V súčasnosti prebieha súdny spor medzi Mgr. Blahovcovou a mestom o nahradenie prejavu vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Toto konanie ešte nie je právoplatne ukončené. Preto je v súčasnom štádiu (navyše keď konanie bolo prvostupňovo zastavené) pre mesto zjavne nevýhodné odpredať Mgr. Blahovcovej súčasný byt a navyše za „zostatkovú cenu“. Nie je totiž ešte súdom právoplatne ustálené, či Mgr. Blahovcová vôbec má nárok na odkúpenie bytu.
- **Finančná strata** – Mesto Žilina ústami svojho prvého viceprimátora Ing. Gromu sľúbilo Mgr. Blahovcovej, že jej v roku 2016 v rámci mimosúdnej dohody prideli a odpredá mestský byt. Keďže to však v roku 2016 neurobilo a 31.12.2016 skončila možnosť odkúpenia obecných bytov za zvýhodnenú cenu, v prípade, že si bude chcieť Mgr. Blahovcová v súčasnosti odkúpiť mestský byt, utrpí finančnú stratu v porovnaní s tým, keby si takýto byt kupovala v roku 2016 .
- **Rekapitulácia ujmy** – Mgr. Blahovcová sa od roku 2007 domáha odkúpenia bytu na ul. Juraja Sklenára 2066/3 (predtým, kým ešte žila, tak činila jej stará mama) a uvádza: „V celkovom kontexte udalostí od prvej žiadosti na odkúpenie bytu na ulici Juraja

Sklenára 2066/3, Žilina, boli mne a mojej rodine spôsobované nasledovné ujmy: ▪ odpredaj bytov v tejto lokalite 61 ďalším obyvateľom (z toho 2 byty - spolu s pozemkami; tieto byty sú identické s tým, ktorý obývam) ▪ opakované odmietanie zo strany mesta troma vedeniami o odpredaj bytu mne a mojej rodine (preto sa cítim diskriminovaná) ▪ mesto opakovane zamieťa nevyhnutné opravy bytu, ktorý užívam, napriek tomu, že týmto konaním sa zvyšujú diskomfort bývania i moje výdavky na energie (napríklad plyn, ktorým vykurujem – teplo uniká starými drevenými 62 – ročnými oknami) ▪ po dohode s Ing. Gromom v roku 2016 a jeho prísľube o odpredaji 2 – izbového bytu na Bajzovej ulici sa neudialo nič z toho, čo mi bolo prisľúbené ▪ nedodržaním tohto sľubu vznikla situácia, ktorá ma opäť znevýhodňuje – od 01.01.2017 nie je možné mestský byt odkúpiť za zostatkovú hodnotu, ale za jeho trhovú cenu ▪ o mimosúdnej dohode s mestom jednám už rok a doteraz bezvýsledne.“ Mgr. Blahovcová by chcela od mesta, aby sa k nej správalo aspoň tak, ako sa mesto správalo k občanom, ktorým odpredalo byty za Vuralom. Keďže chce rešpektovať rozhodnutie primátora o tom, že jej mesto nechce predať byt, v ktorom býva na ul. Juraja Sklenára, za spravodlivé vyriešenie sporu by pokladala to, keby jej Mesto Žilina odpredalo uvedený dvojizbový byt na Bajzovej ulici za podmienok, aké mali aj iní obyvatelia v území za Vuralom.

- **Stretnutie** – 22.8.2017 vo veci dohody a urovnania sporu spolu rokovali primátor mesta Žilina Ing. Choma s Mgr. Blahovcovou; na stretnutí prítomní ďalší piati ľudia (JUDr. Beszédesová, JUDr. Ulaher, JUDr. Bicko, Ing. Liška a Mgr. Ing Ničik); cieľom stretnutia bolo vyjasniť si odborné i ľudské stanoviská a dohodnúť sa. Primátor navrhol, že Mesto poskytne Mgr. Blahovcovej do nájmu adekvátny byt na ulici Bajzovej v zmysle návrhu dohody, ktorú jej Mesto zasielalo e-mailom s tým, že tento si za splnenia zákonných podmienok môže následne ako nájomca odkúpiť, a to za podmienok stanovených platnou právnou úpravou - ak tento návrh Mgr. Blahovcová neakceptuje, Mesto vyčká na záver súdneho sporu. Nemôže sa však teraz zaväzovať na budúce odkúpenie bytu za teraz určenú konkrétnu cenu.
- **Dohoda** - už viac ako 10 rokov trvá spor Mgr. Blahovcovej s Mestom Žilina. Malo by byť v záujme všetkých zainteresovaných strán, aby došlo k ukončeniu sporu. Preto dávam návrh na uznesenie, ktorý je snahou o zabezpečenie spravodlivosti a taktiež príspevkom k vysporiadaniu územia za Vuralom, na ktorom mesto Žilina plánuje výstavbu nových bytov. Tento návrh na uznesenie vychádza zo schváleného uznesenia MZ v Žiline 17/2017 z 20. februára 2017. V prípade, že k dohode do 31.10.2018 nedôjde, navrhujem, aby Mesto Žilina odškodnilo Mgr. Blahovcovú sumou, ktorej výška je totožná s trhovou cenou za byt, v ktorom býva. Reálna cena za 1 m²obytnej plochy 2 izbového bytu v meste Žilina je v súčasnosti 1333 €/m².

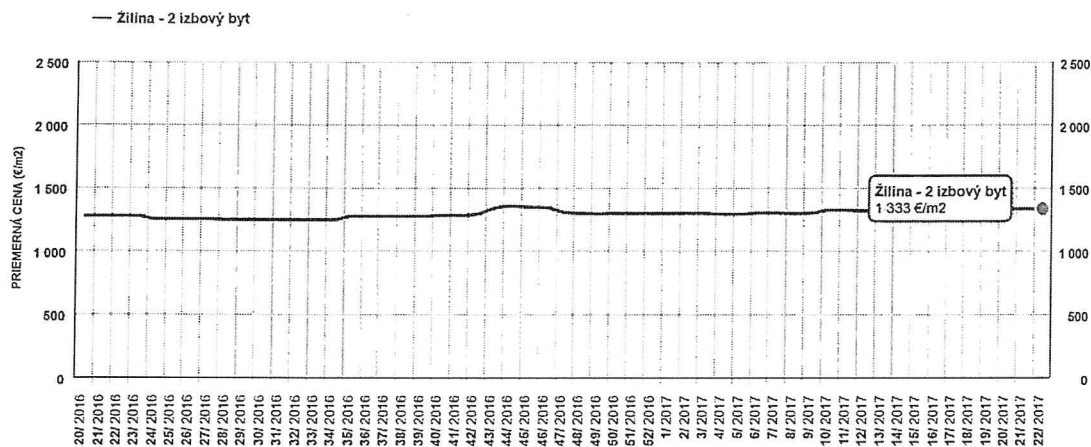
Prílohy :

- Aktuálny vývoj cien nehnuteľností – 2-izbový byt v meste Žilina
- Rozsudok Najvyššieho súdu

Prílohy:

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 55 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Zdroj: <http://www.nehnuteľnosti.sk/ceny/2-izbove-byty-zilina?p%5Bdata%5D%5Bdetail%5D%5Blocation%5D=0&p%5Bdata%5D%5Bdetail%5D%5Bcategory%5D=0&p%5Bdata%5D%5Blocation%5D=d71%7Czilina&p%5Bdata%5D%5Bcategory%5D=10002>

Ceny nehnuteľností na bývanie podľa typu bytu a domu

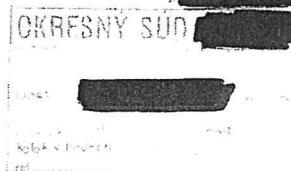
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m²

Rok, štvrtrok	Byty	v tom:					v tom:			Byty, domy spolu
		1-i	2-i	3-i	4-i	5-i +	Domy	dom	vila	
1Q 2017	1 573	1 768	1 673	1 477	1 466	1 663	1 102	1 086	1 837	1 332
2016	1 472	1 626	1 528	1 405	1 412	1 526	1 089	1 074	1 776	1 279
4Q 2016	1 537	1 747	1 610	1 461	1 437	1 578	1 084	1 068	1 825	1 304
3Q 2016	1 482	1 649	1 542	1 416	1 417	1 532	1 104	1 089	1 830	1 295
2Q 2016	1 453	1 583	1 510	1 384	1 394	1 544	1 102	1 088	1 738	1 279
1Q 2016	1 415	1 523	1 452	1 359	1 398	1 448	1 066	1 053	1 713	1 238

Zdroj: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnuteľnosti-na-byvanie/ceny-nehnuteľnosti-na-byvanie-podla-typu-bytu-a-domu>

Najvyšší súd
Slovenskej republiky

U Z N E S E N I E



Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne Miroslavy Blahovcovej, bývajúcej v Žiline, [redacted], zastúpenej JUDr. Máriou Padalovou, advokátkou v Žiline, [redacted], proti žalovanému Mestu Žilina, IČO: 00 321 796, o nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, vedenej na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 17 C 138/2006, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 28. januára 2013, sp. zn. 8 Co 247/2012, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline z 28. januára 2013, sp. zn. 8 Co 247/2012 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

Žalobkyňa (tiež ako nájomníčka bytu) sa v konaní domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného (ako predávajúceho) na uzavretie kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k dvojizbovému bytu [redacted], postaveného na pozemku č. KN 4532/1 - zastavaná plocha vo výmere 70 m², katastrálne územie Žilina v podiele 1/1 za kúpnu cenu 3 930,- Sk v znení predloženou žalobkyňou, ktorá tvorí súčasť rozsudku (ďalej len „byt“). Žalobu odôvodnila v zmysle § 16 ods. 1 a § 29a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“).

Okresný súd Žilina (v poradí druhým) rozsudkom z 8. februára 2012, č. k. 17 C 138/2006-225 žalobu zamietol a žalovanému nepriznal náhradu trov konania. Rozhodol tak po zistení, že na základe nájomnej zmluvy uzavretej 3. marca 2004 a potvrdenej 18. februára 2011 žalovaný ponechal žalobkyňu v nájme predmetný byt. V konaní medzi účastníkmi nebolo sporné, že stavba súpisné číslo 2066 (v ktorej sa nachádza byt) je

vo vlastníctve žalovaného a nie je k nej založený list vlastníctva. Zo znaleckého posudku č. 2/2009 z 8. apríla 2009 znalca Ing. Jána Gašparoviča súd zistil, že stavba (obytný dom) je umiestnená na parcele č. KN 4532/1 a č. KN 4532/2 v katastrálnom území Žilina, tvorí jeden celok a má dve súpisné čísla (2065 a 2066) a dve orientačné čísla (1 a 3). Posudzovanú nehnuteľnosť, rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami, nie je možné rozdeliť. Súd je tohto názoru, že uvedený rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami nevykazuje znaky bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Z hľadiska definície „spoločnej časti domu“ a „spoločné zariadenia domu“ (§ 2 ods. 4 a 5 zákona č. 182/1993 Z. z.) je vylúčené, aby stavba tvorila jeden celok. Dispozične je rozdelená spoločným stredovým múrom na dva samostatné celky. Podľa názoru súdu aj po novelizácii zákona č. 182/1993 Z. z. zákonom č. 367/2004 Z. z. (od 1. júla 2004) vyplýva vôľa zákonodarcu vyňať v zmysle § 29a ods. 1 byty v rodinných domoch spod povinnosti obce tieto previesť na nájomníkov. Ustanovenie § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. predstavuje fakultatívnu povinnosť vlastníka domu previesť vlastníctvo k bytu na nájomcu. Poukázal na zamietavé rozhodnutie Okresného súdu Žilina vo veci sp. zn.: 17 C 139/2006 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 5 Co 329/2009 v obdobnej veci, pokiaľ išlo o byt č. 2 (pomerná časť rodinného domu [redacted]) opierajúc sa o rešpektovanie ustálenej judikatúry a princíp právnej istoty. Ďalším dôvodom zamietnutia žaloby je tá skutočnosť, že zákon č. 182/1993 Z. z. sa nevzťahuje na byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu. V konaní bolo žalovaným preukázané, že územie, kde sa nachádza predmetná nehnuteľnosť je zaradené do asanačného pásma, táto skutočnosť má vyplývať z územného plánu sídelného útvaru Žilina vypracovaného Stavoprojektom Žilina v roku 1980, ktorý nebol zmenený a je platný i v súčasnosti. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s 150 ods. 1 O.s.p.

Na odvolanie žalobkyne Krajský súd v Žiline rozsudkom z 28. januára 2013, sp. zn. 8 Co 247/2012 rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil (§ 219 ods. 1 O.s.p.). Rozhodol tiež o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O.s.p.). Uviedol, že vo svojom zrušujúcom uznesení zo 17. mája 2010, sp. zn. 8 Co 314/2009 konštatoval, že od podania žiadosti o prevod vlastníctva bytu (20. mája 1998) do podania návrhu na začatie konania, t. j. 05. septembra 2006 s poukazom na ustanovenie § 29b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zákona účinného do 30. júna 2007 pred novelou zákona č. 268/2007 Z. z. (nájomcoví byty, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto

zákona alebo osobitného predpisu č. 7 /§ 22 a nasl. zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov/ alebo s ktorým bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, nezaniká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva nedošlo v lehote podľa tohto zákona, lebo v lehote dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve, ak nájomca svoju žiadosť o prevode vlastníctva bytu písomne nevzal späť, týmto späťvzatím žiadosti nezaniká nájomcovi právo podať ďalšiu žiadosť o prevod vlastníctva bytu) žalobkyni naďalej trvalo právo na prevod vlastníctva bytu, pretože k prevodu bytu do vlastníctva v lehote podľa tohto zákona nedošlo a žalobkyňa ako nájomníčka svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne nevzala späť. Podľa odvolacieho súdu po novelizácii zákona č. 182/1993 Z. z. a to zákonom č. 367/2004 Z. z. účinným od 1. júla 2004 došlo v § 1 ods. 2 aj k spresneniu právnych vzťahov k bytom, na ktoré sa zákon výslovne nevzťahuje. Medzi týmito je aj predaj bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt. Je zrejme, že z takéhoto negatívneho vymedzenia možno odvodiť, že zákon sa vzťahuje na predaj všetkých bytov, ktoré sú v rodinných domoch, ktoré majú aspoň dva byty, ktoré spĺňajú definíciu podľa § 2 ods. 1 zákona. Vzhľadom na uvedené v čase podania žaloby (5. septembra 2006) sa zákon č. 182/1993 Z. z. už predaja bytu v rodinnom dome, ktorý mal 2 byty (podľa znaleckého posudku v danom prípade ide o rodinný dom s 2 bytovými jednotkami) týkať. Odvolací súd sa stotožnil so žalobkyňou v tom, že všeobecná zásada uvedená v § 1 ods. 2 by mala platiť aj v súvislosti s § 29a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., pretože zákon vo svojich základných ustanoveniach, v predmete a rozsahu úpravy vymedzil, na čo sa tento vzťahuje a na čo nie. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok okresného súdu, ktorý vec nesprávne právne posúdil zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V ďalšom konaní po splnení náležitosti navrhutej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorá musí obsahovať predpísané náležitosti podľa Občianskeho zákonníka uložil, aby okresný súd o žalobe opätovne rozhodol. Okresný súd následne opätovne žalobu zamietol z dôvodov uvedených vyššie. V inom konaní okresný súd (sp. zn. 17 C 139/2006) rozhodol o susediacom dome, či druhej časti tzv. dvojdomku (domu s dvoma súpisnými číslami a dvoma orientačnými číslami) tak, že žalobcu nájomcov na nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu [redacted] postaveného na pozemku parcela č. 4532/2- zastavaná plocha vo výmere 70 m² zamietol, keď dospel k záveru, že charakter posudzovanej stavby nezodpovedá definícii bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Za stavu, keď bola v predchádzajúcom konaní právoplatne vyriešená rovnaká právna vec týkajúca sa rovnakej nehnuteľnosti s rovnakou právnou otázkou, musel aj odvolací súd

na uvedené prihliadnúť. Iné rozhodnutie by viedlo k porušeniu princípu právnej istoty v zmysle čl. 1 ods. 1 Ústavy SR čo je jeden z princípov právneho štátu. K obsahu právneho štátu v materiálnom zmysle sa vyjadril vo viacerých judikátoch aj Ústavný súd SR. Vo svojom rozhodnutí I. ÚS 87/1993 uviedol: „princíp právneho štátu proklamuje aj Ústava SR v čl. 1. Obsahom tohto princípu je vytvorenie istoty, že na určitú právne relevantnú otázku sa pri opakovaní v rovnakých podmienkach dáva rovnaká odpoveď“. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil.

Protí rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa dovolanie, ktoré odôvodnila tým, že v konaní jej bola odňatá možnosť konať pred súdom (§ 237 písm. f) O.s.p.). Namietala, že rozsudok odvolacieho súdu nie je riadne odôvodnený a je nepreskúmateľný. Odvolací súd nezdôvodnil svoje rozhodnutie, a to ani pokiaľ ide o skutočnosti, ktoré namietala v odvolaní: na tieto poukazuje aj v dovolaní. Zastáva názor, že rozsudkom odvolacieho súdu bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa v zmysle § 238 ods. 1 O.s.p. Za nadbytočný považovala výsluch architekta Mesta Žilina. Za nesprávny označila názor súdu, že obytný dom kde je predmetný byt sa podľa schváleného územného plánu nachádza v asanačnom pásme. Pokiaľ by stavba bola určená na asanáciu muselo by byť o tom vydané právoplatné rozhodnutie. Nestotožnila sa ani s právnym názorom súdu zohľadňujúcim princíp právnej istoty: argumentovala príkladom odkúpenia stavebne identického bytu manželmi [REDAKOVANÉ] k čomu pripojila fotodokumentáciu). Napokon súdu prvého stupňa vyčítala, že sa neriadil právnym názorom skôr vysloveným v zrušujúcom uznesení, čím mal porušiť § 226 O.s.p.

Žalovaný sa k dovolaniu žalobkyne nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpená advokátkou (§ 241 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) skúmal, či dovolanie smeruje proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom.

Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O.s.p.).

V prejednávanej veci je dovolaním napadnutý potvrdzujúci rozsudok odvolacieho súdu: rozhodnutie odvolacieho súdu totiž rovnako ako rozhodnutie súdu prvého stupňa deklarovalo neexistenciu vzájomných práv a povinností účastníkov právneho vzťahu. dovolacia námietka, že sa jedná o zmenujúce rozhodnutie nie je opodstatnená.

Podľa § 238 ods. 1 O.s.p. je dovolanie prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej. V zmysle § 238 ods. 2 O.s.p. je dovolanie prípustné tiež proti rozsudku, v ktorom sa odvolací súd odchytil od právneho názoru dovolacieho súdu vysoveného v tejto veci. Podľa § 238 ods. 3 O.s.p. je dovolanie prípustné tiež vtedy, ak smeruje proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, ak odvolací súd vyslovil vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu, alebo ak ide o potvrdenie rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým súd prvého stupňa vo výroku vyslovil neplatnosť zmluvnej podmienky podľa § 153 ods. 3 a 4 O.s.p.

Prípustnosť dovolania žalobkyne z uvedených ustanovení Občianskeho súdneho poriadku nevyplýva – napadnutý nie je zmenujúci rozsudok odvolacieho súdu (§ 238 ods. 1 O.s.p.), dovolací súd v tejto veci dosiaľ nezaujal záväzný právny názor (§ 238 ods. 2 O.s.p.) a napadnutým je potvrdzujúci rozsudok odvolacieho súdu, ktorý nevykazuje znaky rozsudku uvedeného v § 238 ods. 3 O.s.p.

So zreteľom na to by dovolanie žalobkyne mohlo byť procesne prípustné, len ak v konaní došlo k niektorej z procesných väd, ktoré sú taxatívne vymenované v § 237 O.s.p. O vadu tejto povahy ide vtedy, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c/ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f/ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g/ rozhodoval vylúčený súd alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát.

Žalobkyňa existenciu procesných väd konania v zmysle § 237 písm. a/ až e/ a g/ O.s.p. netvrdila a procesné vady tejto povahy v dovolacom konaní nevyšli najavo. Prípustnosť jej dovolania preto z týchto ustanovení nevyplýva.

Žalobkyňa v dovolaní namietala, že konanie je postihnuté vadou podľa § 237 písm. f/ O.s.p., pretože podľa jej názoru odvolací súd nedostatočne odôvodnil svoje rozhodnutie, toto považuje za nepreskúmateľné aj pokiaľ ide o vyslovené právne závery ohľadom zachovania právnej istoty i toho, že stavba sa má nachádzať v asanačnom pásme.

S prihliadnutím na obsah dovolania a v ňom vytýkané nesprávnosti, ktoré nie sú len vecného charakteru (dotýkajúce sa správnosti právneho posúdenia veci) ale vo svojej podstate spochybňujú základné premisy presvedčivosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, dovolací súd pristúpil k posúdeniu argumentačnej „udržateľnosti“ rozhodnutia odvolacieho súdu z pohľadu, či napĺňa záruky, ktoré garantujú, že výkon spravodlivosti v danom prípade nie je arbitrárny (svojvoľný), teda takého práva účastníka konania na odôvodnenie rozhodnutia, ktoré je imanentnou súčasťou práva na spravodlivý proces i práva na súdnu ochranu, riešiac z tohto hľadiska i otázkou, či dovolateľke prípadne nebola v konaní odňatá možnosť pred súdom konať v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. Právo na spravodlivý proces (i súdnu ochranu) je totiž naplnené práve tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo že boli prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces.

Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva, ako aj z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že tak základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, ako aj právo podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru v sebe zahŕňajú aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/06). Pokiaľ však rozhodnutie súdu je arbitrárne (svojvoľné) a má tiež vážne nedostatky týkajúce sa jeho odôvodnenia (napr. prílišný formalizmus, ústavnú nekonformnosť výkladu rozhodnej normy), treba prihliadať k tomu, že právo na „určitú“ kvalitu súdneho konania, ktorej súčasťou je aj právo účastníka na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces.

Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojej judikatúre opakovane zdôrazňuje, že nezávislosť rozhodovania všeobecných súdov sa má uskutočňovať v ústavnom a zákonomnom procesnoprávnom a hmotnoprávnom rámci. Procesnoprávny rámec predstavujú predovšetkým princípy riadneho a spravodlivého procesu, ako vyplývajú z čl. 46 a nasl. ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru. Jedným z týchto princípov predstavujúcich súčasť práva na spravodlivý proces (čl. 46 ods. 1 ústavy, čl. 6 ods. 1 dohovoru) a vylučujúcej ľubovôľu pri rozhodovaní je aj povinnosť súdu svoje rozhodnutia presvedčivo a náležite odôvodniť (§ 157 ods. 1 O.s.p. m. m. I. ÚS 243/07). Všeobecný súd by mal v argumentácii obsiahnutej v odôvodnení svojho rozhodnutia dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť (tiež koherentnosť) teda, inými slovami na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako závery, ku ktorým na základe týchto premis dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé.

Obsah práva na spravodlivý súdny proces (čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru) je relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Ak je toto konanie v rozpore s procesnými zásadami, porušuje ústavnoprávne princípy (II. ÚS 85/06) *Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neutržateľné alebo že boli prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (arbitrárnosť).*

Dovolačí súd vychádza z toho, že práve všeobecné súdy majú povinnosť poskytovať v občianskom súdnom konaní materiálnu ochranu zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov (§ 1 O.s.p.: obdobne napr. IV. ÚS 1/02, II. ÚS 174/04, III. ÚS 117/07, III. ÚS 332/09).

Povinnosťou dovolacieho súdu je (bez toho, aby skúmal, či rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na správnom právnom posúdení v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) zaoberať sa tým, či prima facie rozhodné skutkové a právne závery odvolacieho súdu, na ktorých založil namietané rozhodnutie, nie sú arbitrárne, prípadne svojvoľné a v tomto zmysle neodôvodnené, a či ich z ústavného ale i zo zákonného hľadiska možno považovať za neospravedlivo a neutržateľné, čo by mohlo mať zároveň za následok porušenie

zakladného práva alebo slobody (porovnaj napr. m. m. I. ÚS 37/95, II. ÚS 58/98, I. ÚS 5/00, I. ÚS 17/00) a naplnenie dovolacieho dôvodu v zmysle § 237 písm. f) O.s.p.

Vychádzajúc z toho dospel dovolací súd v danom prípade k záveru, že právo žalobkyně na riadne odôvodnenie porušené bolo. Odôvodnenie napadnutého rozsudku odvolacieho súdu (rovnako i potvrdzujúce rozhodnutie súdu prvého stupňa) totiž vychádza z ústavnej nekonformnosti výkladu noriem spojených s uplatnením práva na súdnu ochranu. Zjavnej nesprávnosti deklarovaných premis a z nich dôvodiacich právnych záverov, čo má dopad na celkovú presvedčivosť rozhodnutia, na spravodlivé usporiadanie vzťahov. Občiansky súdny poriadok totiž stojí na zásade a princípoch, ktoré uprednostňujú zabezpečenie spravodlivej ochrany práv a oprávnených záujmov účastníkov konania. Irvá na zachovaní zákonov a čestnom plnení povinností i na úcte k právam iných osôb (§ 1 O.s.p.). Občianske súdne konanie je jednou zo záruk zákonnosti. Každý má právo domáhať sa na súde ochrany práva, ktoré bolo ohrozené alebo porušené (§ 3 O.s.p.). Podmienky uplatnenia práva na súdnu ochranu musia byť z materiálneho hľadiska poskytnuté každému účastníkovi konania, čo tiež vyžaduje, aby skutkové a právne závery súdov, na ktorých založil namietané rozhodnutia, neboli arbitrárne (svojoľné).

Z judikatúry ústavného súdu vyplýva, že arbitrárnosť (i zjavná neodôvodnenosť rozhodnutí) všeobecných súdov je najčastejšie daná rozporom súvislostí ich právnych argumentov a skutkových okolností prejednávanych prípadov s pravidlami formálnej logiky alebo absenciou jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov, a obranou proti takému uplatneniu (napr. IV. ÚS 115/03). Prítom uvedené nedostatky musia dosahovať mieru ústavnej relevancie, teda ich intenzita musí byť spôsobilá porušiť niektoré z práv uvedených v čl. 127 ods. 1 ústavy. Okrem toho však arbitrárnosť rozhodnutia všeobecného súdu môže vyplývať aj z ústavne nekonformného výkladu ustanovení právnych predpisov aplikovaných na prerokúvaný skutkový prípad. O zjavnú neodôvodnenosť alebo arbitrárnosť súdneho rozhodnutia ide spravidla vtedy, ak sa zistí taká interpretácia a aplikácia právnej normy zo strany súdu, ktorá sa zásadne popiera účel a význam aplikovanej právnej normy, alebo ak dôvody, na ktorých je založené súdne rozhodnutie, absentujú. Sú zjavne protirečivé alebo popierajú pravidlá formálnej a právnej logiky, prípadne ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné a v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti (III. ÚS 305/08, IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06).

Podstatou obsahu dovolania (rovnako i obranou žalobkyne v základnom konaní napr. na pojednávaní súdu 10. júna 2009 – č. l. 136 spisu) bol argument, že vypracovaný znalecký posudok preukazuje, že ide o dom s dvoma bytovými jednotkami, ktorý sa nenachádza v asanačnom pásme.

Súd prvého stupňa, v poradí prvom rozsudku z 10. júna 2009, č. k. 17 C 138/2006-143, konštatoval na základe znaleckého skúmania (vychádzajúc zo záverov znaleckého posudku 2/2009 z 8. apríla 2009 znalca Ing. Jána Gašparoviča): 1/ že posudzovaná nehnuteľnosť tvorí z hľadiska konštrukčného a statického jeden celok, ktorú nie je možné rozdeliť na samostatné časti a 2/ že na parcelách je umiestnený rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami.

Odvolací súd (v zrušujúcom uznesení zo 17. mája 2010, sp. zn. 8 Co 314/2009) akceptoval závery znaleckého skúmania a teda aj skutkové zistenie, že „v danom prípade ide o rodinný dom s 2 bytovými jednotkami“, pokiaľ ide o právne posúdenie veci zaujal názor, že na vec je potrebné aplikovať neskoršiu právnu úpravu vychádzajúcu zo zákona č. 367/2004 Z. z. účinného od 1. júla 2004, ktorým bolo novelizované ustanovenie § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb., ktorá pripúšťa predaj bytov v rodinnom dome s najmenej dvomi bytmi.

Súd prvého stupňa, v poradí druhým rozsudkom z 8. februára 2012, č. k. 17 C 138/2006-225, zotrval na zisteníach, ktoré boli výsledkom dovtedy vykonaného znaleckého skúmania, pokiaľ išlo o charakter stavby – dom s dvoma bytovými jednotkami. Vychádzajúc z tohto zistenia dospieva k právnemu záveru, že uvedená stavba nevykazuje znaky *bytového domu* definovaného v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Nestotožnil sa s právnym názorom vysloveným odvolacím súdom v zrušujúcom rozhodnutí ohľadom aplikácie právnej úpravy § 1 ods. 2 a § 29a zákona č. 182/1993 Z. z. účinnej od 1. júla 2004. Zamietnutie žaloby oprel o rozhodnutie v obdobnej veci - vec Okresného súdu Žilina sp. zn. 17 C 139/2006-147, z 1. februára 2009, potvrdená rozsudkom Krajského súdu v Žiline z 24. novembra 2009, sp. zn. 5 Co 329/2009 (poznámka dovolacieho súdu – týkajúca sa druhého z bytov v tom istom obytnom objekte). Podporným argumentom pre zamietnutie žaloby boli zistenia vyplývajúce z platného územného plánu a výsluchu hlavného architekta mesta, že plocha na ktorej nehnuteľnosť stojí je v asanačnom pásme.

Odvolací súd v potvrdzujúcom rozhodnutí vysvetlil právne závery prijaté (skôr) v zrušujúcom uznesení. oboznámil sa s rozsudkom Okresného súdu Žilina z 9. júla 2009, č. k. 17 C 139/2006-147 potvrdeným rozsudkom Krajského súdu v Žiline z 24. novembra 2009, č. k. 5 Co 329/2009, ktorými bola žaloba zamietnutá pokiaľ išlo o nahradenie súhlasu Mesta Žilina s odpredajom bytu (byt č. 2 v užívaní iných nájomcov v tom istom rodinnom dome) a na základe princípu právnej istoty, že „na určitú právne relevantnú otázku sa pri opakovaní v rovnakých podmienkach dáva rovnaká odpoveď“, považoval rozsudok súdu prvého stupňa za vecne správny.

Je zrejmé, že potvrdzujúce rozhodnutie odvolacieho súdu nedáva dostatočné odpovede na základné skutkové a právne otázky tohto prípadu z ktorých doposiaľ súdy vychádzali (charakter stavby i stavebného územia, v ktorom sa táto nachádza), ale tieto opomína tým, že všetky argumentačné dôvody potvrdzujúceho rozhodnutia zjednodušene zastrešuje princípom právnej istoty – rozhodnutím súdu v obdobnej veci, bez toho, aby boli zohľadnené konkrétne okolnosti tohto prípadu a bola daná primeraná odpoveď na otázky, ktoré súdy riešili a pre ktoré sa vyžadovala špecifická odpoveď (t. j. či ide o rodinný dom alebo obytný dom, t. j. či súdy v danom prípade správne aplikovali § 2 ods. 1 alebo § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb. v príslušnom znení a či sa objekt nachádza v asanačnom pásme). Princíp právnej istoty a princíp predvídateľného rozhodovania, o ktorý sa opiera odvolací súd, má svoje opodstatnené postavenie v právnom štáte, ale i limity, pretože popri ňom stoja aj ďalšie právne princípy, doktríny (napr. spravodlivosť, proporcionalita, legalita a iné). Argumentácia len jedným princípom (i keby ním bol princíp právnej istoty) sama osebe nevedie k presvedčivému zdôvodneniu právneho záveru, pokiaľ sa opomínajú špecifiká konkrétneho prípadu a ďalšie právne zásady, princípy, či doktríny. Je nutné pri odôvodňovaní hľadať konzistentný súbor princípov použiteľných pri zdôvodňovaní rozhodnutí. V prípade kolízie viacerých princípov má súd prístup k tzv. váženiu princípov (tiež princíp proporcionality) a vysvetliť racionálne dôvody prednosti jedného pred ostatnými princípmi. Uvedená metodológia spôsobu justifikácie nie je z rozhodnutia odvolacieho súdu rozpoznateľná. Odvolacím súdom zvolená favorizácia inej právoplatne skončenej veci nemá v podmienkach Slovenskej republiky všeobecnú (precedenčnú) záväznosť, nemá v uvedenej nepublikovanej podobe v Zbierke stanovisk a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ani faktickú „záväznosť“ pre iné - podobné prípady prejednávané súdmi, i keď v zložitých prípadoch (hard case) ju možno ako odkazovú metódu (stare decisis) používať pri odôvodňovaní súdnych rozhodnutí. Pokiaľ ide o argumentáciu precedensom v štátoch common law ani tu sa

nemožno opierať o akékoľvek rozhodnutie, ale len o také, ktoré sa považuje za tzv. leading case, teda ide o hlavný prípad vyjadrujúci určité všeobecné pravidlo – rozhodujúce pravidlo (k tomu viď WRÓBLEWSKI, J. The Judicial Application of Law, str. 242). Precedens je vyjadrením všeobecného pravidla prostredníctvom autoritatívneho príkladu (napr. viď HART, H.L.A. Pojem práva, str. 138, tiež PECZENIK, A. On Law and Reason, str. 333). S dôvodmi rozhodnutia v právoplatne skončenej veci, na ktoré odvolací súd odkazuje, sa dovolací súd v tomto konaní nemohol oboznámiť, pretože tieto netvorili súčasť spisu. Nebolo tak možné zistiť ich precedentnú silu, t. j. posúdiť, či sa jedná o prípad, z ktorého by bolo možné abstrahovať právne pravidlo (rule of decision, resp. normatívnu vetu) použiteľné aj na tento prípad. Rozhodnutie odvolacieho súdu z hľadiska argumentácie „judikatúrou“ zostalo tak „nečitateľné“.

Vo všeobecnosti za presvedčivý nemožno považovať taký záver súdov, ktorý odporuje záverom znaleckého skúmania, keďže ide o otázku odbornú, na zodpovedanie ktorej si súdy ustanovujú znalca.

Odvolací súd v danom prípade svoj záver odôvodnil stručne bez presvedčivých právnych premís, ktoré bolo nutné zodpovedať s prihliadnutím na konkrétne okolnosti prípadu. Takéto odôvodnenie potom prima facie prirodzene vzbudzuje dôvodné pochybnosti o presvedčivosti rozhodnutia a spravodlivom usporiadaní vzťahov.

Z vyššie uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že postupom odvolacieho súdu bola dovolateľke odňatá možnosť konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O.s.p.).

Najvyšší súd Slovenskej republiky vzhľadom na zistenú vadu konania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil tomuto súdu na ďalšie konanie (§243b O.s.p.). Vzhľadom na dôvody, ktoré viedli k potrebe zrušiť rozhodnutie odvolacieho súdu, dovolaciemu súdu nebola daná možnosť zaoberať sa vecnou správnosťou rozhodnutia

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 ě n í e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 14. mája 2014

JUDr. Oľga T r n k o v á, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Mgr. Monika Poliačiková