



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

III. ÚS 549/2024-14

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Roberta Šorla a sudcov Ivana Fiačana a Martina Vernarského (sudca spravodajca) v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľa **Slovak Estate s.r.o.**, Tallerova 4, Bratislava, zastúpeného Advokátska kancelária VASIL & partners, s.r.o., Žižkova 4D, Košice, proti postupu a uzneseniu Krajského súdu v Prešove sp. zn. 8Co/43/2023 z 12. decembra 2023 takto

r o z h o d o l :

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

1. Sťažovateľ sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 20. februára 2024 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a svojho práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) postupom a uznesením všeobecného súdu označeným v záhlaví tohto uznesenia. Sťažovateľ navrhuje napadnuté uznesenie zrušiť a vec vrátiť súdu na ďalšie konanie.

II.

Skutkové východiská

2. Okresný súd Humenné uznesením z 25. septembra 2023 (i) uložil sťažovateľovi povinnosť vykonať úkony voči dodávateľovi elektrickej energie smerujúce k obnoveniu, resp. zabezpečeniu dodávok elektrickej energie do odberného miesta, a to konkretizovaného bytu, (ii) uložil sťažovateľovi povinnosť umožniť žalobcovi, jeho manželke a maloletej dcére vstup do predmetného bytu, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej o určenie vlastníckeho práva k bytu, k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na zastavanom a príľahlom pozemku, (iii) uložil sťažovateľovi povinnosť zdržať sa konania smerujúceho voči žalobcovi, jeho manželke a maloletej dcére k vyprataniu bytu,

a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej o určenie vlastníckeho práva k bytu, (iv) vo zvyšnej časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, (v) uložil žalobcovi, aby v lehote 30 dní od právoplatnosti predmetného uznesenia podal žalobu vo veci samej o určenie vlastníckeho práva k bytu, a (vi) žalobcovi voči sťažovateľovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. V odôvodnení uznesenia okresný súd konštatoval, že kúpnu zmluvou z 2. februára 2022 žalobca ako predávajúci prevádzal na sťažovateľa ako kupujúceho vlastnícke právo k bytu. Kúpna cena medzi stranami sporu bola dohodnutá vo výške 56 000 eur. V ten istý deň, 2. februára 2022 uzavrel žalobca ako budúci kupujúci a sťažovateľ ako budúci predávajúci zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bol spätný odpredaj predmetného bytu (za cenu 70 500 eur) a ktorá zakotvuje právo ktorejkoľvek zmluvnej strany vyzvať druhú zmluvnú stranu na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy najneskôr do 12 mesiacov odo dňa podpisu zmluvy.

4. Okresný súd ďalej uviedol, že žalobca sa ochrany svojich práv na obydlie domáha z dôvodu, že zastáva názor, že je vlastníkom bytu, pretože popiera platnosť zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 2. februára 2022 a kúpnej zmluvy z 2. februára 2022. Sťažovateľ mal žalobcu uviesť do omylu a namiesto zmluvy o pôžičke, na ktorej sa zmluvné strany dohodli, uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorú sťažovateľ aj „zavkladoval“. Preto žalobca podal trestné oznámenie pre možné spáchanie trestného činu podvodu a bude sa civilnou žalobou domáhať žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktoré boli uzatvorené medzi zmluvnými stranami.

5. Okresný súd považoval za osvedčené, že žalobca spolu s rodinou býval v spornom byte aj po uzatvorení zmlúv, a to až do septembra 2023, keď sťažovateľ vymenil zámok na byte, tiež aj to, že žalobca bol vlastníkom bytu, a to do povolenia vkladu vlastníckeho práva sťažovateľa k bytu orgánom správy katastra na základe kúpnej zmluvy z 2. februára 2022. Z podaní žalobcu adresovaných orgánom činným v trestnom konaní je zrejmé, že žalobca napáda platnosť zmlúv, odvolávajúc sa na okolnosti uzatvorenia týchto zmlúv. Z predložených listinných dokladov považoval okresný súd za osvedčené aj to, že žalobca v období od februára 2022 dosiaľ uhrádza poplatky za elektrickú energiu a plyn, ktorý je dodávaný do bytu, pričom tieto platby sú predpísané pre žalobcu.

6. Okresný súd konštatoval, že v danom prípade je medzi stranami sporné, komu svedčí vlastnícke právo k bytu, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy z 2. februára 2022, pretože žalobca namieta platnosť zmlúv. Dosiaľ nebol prijatý jednoznačný záver o tom, že došlo k platnému prevodu vlastníckeho práva zo žalobcu na sťažovateľa, a to najmä s poukazom na žalobcovu tvrdenie, podľa ktorého so sťažovateľom uzatvoril zmluvu o pôžičke, a to z dôvodu, aby vyplatil podiel sestry žalobcu na predmetnom byte, ktorý jej vznikol v dedičskom konaní.

7. Keďže posúdenie otázky platnosti kúpnej zmluvy, ako aj zmlúvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 2. februára 2022 závisí od vykonania riadneho dokazovania týkajúceho sa žalobcom tvrdých a preukazovaných skutočností a právneho posúdenia súdu vo veci samej, za daného skutkového stavu sa v predmetnej veci okresnému súdu javí ako osvedčená možnosť existencie vlastníckeho práva žalobcu k bytu. Sťažovateľ vymenil zámky na byte, a to bez toho, aby k takémuto konaniu došlo na základe rozhodnutia súdu o vypratání, čo je závažným zásahom do práva žalobcu a jeho rodiny na obydlie. Konaním sťažovateľa došlo k zamedzeniu možnosti

žalobcu a jeho rodiny užívať byt, v ktorom dlhé roky bývali, tento užívali a ktorý patril žalobcovi, pričom v dôsledku sporného konania žalovaného a uzatvorenia zmlúv, ktorých platnosť žalobca spochybňuje, došlo k prevodu vlastníckeho práva na sťažovateľa, pričom zo strany žalovaného nedošlo k legálnemu konaniu, ktorým sa tento mohol domáhať vypratania bytu. Taktiež aj konanie sťažovateľa spočívajúce v odpojení bytu od elektrickej energie je závažným zásahom do tvrdených práv žalobcu na riadne užívanie bytu, ktorý je jeho obydľím.

8. Proti uzneseniu okresného súdu podal sťažovateľ odvolanie. Krajský súd v Prešove uznesenie okresného súdu potvrdil s odkazom na odôvodnenie okresného súdu [§ 387 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“)]. Konštatoval, že je logické, ak žalobca realizoval v septembri 2023 kroky smerujúce k možnosti byt naďalej riadne užívať, pretože v tomto období sťažovateľ vymenil zámok na byte. Žalobca tvrdí, že jeho zámerom bolo uzavrieť zmluvu o pôžičke, pričom keď ho sťažovateľ vyzval na splatenie celého dlhu, tak mu mal sám sťažovateľ ponúknuť možnosť hypotekárneho úveru. Všetky okolnosti prejednávanej veci nesvedčia s úplnou istotou o tom, že sťažovateľ bez akýchkoľvek pochybností nadobudol vlastnícke právo platne. Predloženými listinnými dôkazmi žalobca osvedčil danosť svojho nároku, ako aj potrebu bezodkladne upraviť pomery strán sporu.

III.

Argumentácia sťažovateľa

9. Sťažovateľ nesúhlasí so záverom krajského súdu, v zmysle ktorého všetky okolnosti prejednávanej veci nesvedčia s úplnou istotou o platnom nadobudnutí vlastníckeho práva. Nesúhlasí ani so záverom, že žalobca osvedčil danosť svojho nároku, ako aj potrebu bezodkladne upraviť pomery strán sporu. V priebehu konania pred okresným súdom žalobca tvrdil, že bol uvedený do omylu, pretože jednal so sťažovateľom o uzatvorení pôžičky. Sťažovateľ v podanom odvolaní proti neodkladnému opatreniu argumentoval, že s ohľadom na jasné označenie právnych úkonov, ako aj ich obsah boli tieto tvrdenia žalobcu zrejším účelovým zavádzaním konajúcich súdov. Žalobca nepochybne vedel, čo je predmetom právneho úkonu.

10. V zmluve o budúcej kúpnej zmluve sa sťažovateľ so žalobcom dohodli, že žalobca bude oprávnený 12 mesiacov užívať byt, a to za mesačný poplatok 200 eur a bude tiež hradiť služby spojené s užívaním predmetu kúpy. Do dnešného dňa žalobca len na uvedených úhradách sťažovateľovi dlží 1 245 eur. Žalobca si neplnil svoje zmluvné povinnosti, ale sťažovateľ ho nechal aj s rodinou užívať predmetný byt. Napriek doručovanej výzve žalobca nepristúpil k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, hoci platnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mala skončiť 2. februára 2023. Od 3. februára 2023 užíval žalobca byt neoprávnenne spoločne so svojou rodinou, a to až do polovice kalendárneho mesiaca júl 2023. Za uvedené obdobie žalobca sťažovateľovi neuhradil žiadne nájomné ani zálohové platby, a teda sa bezdôvodne obohatil. Žalobca neprejavil snahu o riešenie vzniknutej situácie. Poškodeným v celej tejto záležitosti nie je žalobca, ale sťažovateľ.

11. Argumentácia krajského súdu je nedostatočná, sťažovateľ odmieta tvrdenia o tom, že pri uzatváraní zmlúv uviedol žalobcu do omylu. Krajský súd napadnutým uznesením rozhodol *de facto* o bezodplatnom užívaní majetku sťažovateľa. Nie je zrejmé, na základe akých skutočností

dospel krajský súd k pochybnostiam o platnom prevode vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy.

IV.

Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

IV.1. K aplikovateľnosti záruk obsiahnutých v čl. 6 ods. 1 dohovoru:

12. Nie každým neodkladným opatrením sa rozhoduje o právach a záväzkoch občianskej povahy, a preto nie v každom prípade sa bude uplatňovať čl. 6 ods. 1 dohovoru. Na to musia byť splnené určité podmienky. Po prvé, právo, ktoré je predmetom hlavného konania i konania o nariadení neodkladného opatrenia, musí byť právom občianskym v autonómnom význame tohto pojmu. Po druhé, je nevyhnutné skúmať povahu neodkladného opatrenia, jeho cieľ, účel a dopad na predmetné právo. Vo všetkých prípadoch, keď možno považovať za preukázané, že neodkladným opatrením bolo fakticky rozhodnuté o občianskom práve alebo záväzku bez ohľadu na dĺžku jeho trvania, je čl. 6 dohovoru použiteľný [rozsudok veľkého senátu Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) z 15. 10. 2009 vo veci Micallef proti Malte, sťažnosť č. 17056/06, § 84 – § 85].

13. V prejednávanej veci je predmetom konania vedeného pred všeobecnými súdmi rozhodovanie vo veci neodkladného opatrenia dotýkajúceho sa výkonu vlastníckeho práva k bytu. Ide teda o oblasť upravenú normami súkromného práva, pričom predmetom meritórneho rozhodovania pro futuro (žaloba o určenie vlastníckeho práva k bytu) je typické občianske právo uplatňované medzi subjektmi súkromného práva – sťažovateľom a žalobcom, ktorí obaja tvrdia, že sú výlučnými vlastníkmi bytu. V autonómnom ponímaní ide nepochybne o oblasť spadajúcu pod výraz práva a záväzky občianskej povahy.

14. Pokiaľ ide o druhú podmienku, ktorej splnenie sa vyžaduje pre aplikovateľnosť čl. 6 ods. 1 dohovoru na prejednávaný prípad, ústavný súd konštatuje, že aj táto je v konkrétnych okolnostiach veci splnená. Neodkladné opatrenie má priamy (aj keď len dočasný) dopad na občianske právo tvoriace predmet budúceho meritórneho (hlavného) konania. Neodkladné opatrenie plní primárne zabezpečovaciu funkciu vo vzťahu k predmetu prejednávanému v (prípadnom) hlavnom konaní (meritum veci).

15. Za týchto okolností ústavný súd konštatuje, že čl. 6 ods. 1 dohovoru sa v okolnostiach posudzovanej veci aplikuje.

IV.2. K namietanému zásahu:

16. Ústavný súd meritórne posudzuje neodkladné opatrenia zásadne iba v ojedinelých prípadoch a k zrušeniu napadnutého rozhodnutia o nariadení neodkladného opatrenia alebo o zamietnutí návrhu na jeho vydanie pristupuje len za celkom výnimočných okolností, teda ak by rozhodnutím všeobecného súdu došlo k procesnému excesu, ktorý by zakladal zjavný rozpor s princípmi spravodlivého procesu (m. m. IV. ÚS 282/2019, IV. ÚS 12/2018, IV. ÚS 259/2020).

17. Ústavný súd pri posudzovaní námietok sťažovateľa zohľadnil osobitú povahu inštitútu neodkladného opatrenia a tomu zodpovedajúci zjednodušený a zrýchlený procesný postup a rozhodovanie všeobecných súdov. Zobral pritom do úvahy aj skutočnosť, že úlohou všeobecného súdu pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení je zistiť na základe dostupných dôkazných prostriedkov najvýznamnejšie relevantné skutočnosti, a to bez potreby dodržania formalizovaného

postupu štandardného procesného dokazovania a na podklade osvedčených skutočností následne vo veci rozhodnúť. S poukazom na odôvodnenie napadnutého uznesenia krajského súdu (v spojení s odôvodnením uznesenia okresného súdu) ústavný súd zastáva názor, že argumentácia krajského súdu zodpovedá príslušným ustanoveniam CSP týkajúcim sa predpokladov vydania neodkladného opatrenia a zároveň ústavne udržateľným spôsobom reaguje na potrebu dodržania zásady proporcionality medzi obmedzením, ku ktorému dochádza nariadením neodkladného opatrenia, a právom, ktorému sa neodkladným opatrením poskytuje predbežná ochrana.

18. Krajský súd vo veci postupoval podľa § 387 ods. 2 CSP a poukázal na vyčerpávajúce odôvodnenie rozhodnutia okresného súdu. Takto koncipované odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je ústavne udržateľné, pretože odôvodnenia rozhodnutí prvoinštančného súdu a odvolacieho súdu nemožno posudzovať izolovane (II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08). Prvoinštančné a odvolacie konanie z hľadiska predmetu konania tvoria jeden celok. Pre ústavnú udržateľnosť rozhodnutia odvolacieho súdu je preto potrebné zohľadniť nielen odôvodnenie v ňom obsiahnuté, ale aj rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktoré bolo v príslušnom odvolacom konaní napadnuté a následne aj preskúmané (II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, III. ÚS 342/2017, IV. ÚS 87/2020).

19. Okresný súd a krajský súd pri rozhodovaní o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia vychádzali okrem iného z kúpnej zmluvy z 2. februára 2022, zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 2. februára 2022, tiež zo zápisnice o trestnom oznámení z 5. septembra 2023, podnetu na preverenie podozrenia zo spáchania trestného činu zo 4. septembra 2023. Okresný súd ani krajský súd nepopierajú, že medzi žalobcom a sťažovateľom došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a následne k vkladu vlastníckeho práva k bytu do katastra nehnuteľností v prospech sťažovateľa. Sťažovateľ tak aktuálne formálne figuruje ako vlastník bytu. Žalobca však platnosť kúpnej zmluvy (ako aj zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) spochybňuje argumentom, že sťažovateľ ho pri uzatváraní zmlúv uviedol do omylu. Žalobcovým zámerom bolo uzavrieť zmluvu o pôžičke, keďže potreboval finančné prostriedky na vyplatenie podielu sestry žalobcu na predmetnom byte, ktorý jej vznikol v dedičskom konaní. Žalobca sa v tomto smere potom, keď mu bolo zo strany sťažovateľa znemožnené ďalšie užívanie bytu, obrátil na orgány činné v trestnom konaní. Okresný súd zdôraznil, že byt je obydľím žalobcu a jeho rodiny (manželky a maloletej dcéry), v predmetnom byte títo dlhodobo bývali, pričom vlastnícke právo k bytu pred povolením vkladu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy z 2. februára 2022 prináležalo žalobcovi.

20. Pre úplnosť ústavný súd uvádza, že sťažovateľ poukazuje na okolnosť, že so žalobcom ako predávajúcim uzatvoril 2. februára 2022 riadnu kúpnu zmluvu k bytu, zároveň s ním v ten istý deň uzatvoril zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, podľa ktorej mal žalobca od sťažovateľa do 12 mesiacov spätne odkúpiť predmetný byt. Sťažovateľ kategoricky popiera, že by žalobcu pri uzatváraní zmlúv uviedol do omylu, na druhej strane však nijako nezdôvodňuje, aké pohnútky a logické dôvody by viedli žalobcu k tomu, aby sa dobrovoľne na obdobie maximálne jedného roka v celom rozsahu vzdal svojho výlučného vlastníckeho práva k bytu, ktorý dlhodobo slúži ako jeho obydlie (tiež obydlie jeho manželky a maloletej dcéry) v prospech sťažovateľa a následne byt spätne od sťažovateľa odkúpil za vyššiu sumu (70 500 eur), než bola pôvodná kúpna cena bytu v zmysle kúpnej zmluvy z 2. februára 2022 (56 000 eur), pričom v zmluve o budúcej kúpnej zmluve bola zároveň dojednaná zmluvná pokuta v prospech sťažovateľa vo výške 21 150 eur pre prípad neuzavretia budúcej kúpnej zmluvy.

21. Na podklade uvedených skutočností je napadnuté uznesenie krajského súdu, ktorým bolo potvrdené ako vecne správne rozhodnutie súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia, podľa ústavného súdu ústavne udržateľné, nevykazuje znaky svojvôle a neodporuje aplikovanej právnej úprave spôsobom, ktorý by mohol mať za následok namietané porušenie sťažovateľom označených práv podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru. Námietky sťažovateľa podľa názoru ústavného súdu nesignalizujú takú súvislosť medzi nimi a sťažovateľom označenými právami, ktorá by zakladala reálnu možnosť vysloviť ich porušenie po prípadnom prijatí ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie.

22. Rovnako nie je dôvod na to, aby bolo ústavnej sťažnosti vyhovené z dôvodu porušenia základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy, keďže neodkladným opatrením bol vytvorený dočasný stav spočívajúci v zásahu do vlastníckeho oprávnenia sťažovateľa, ktorý bude predmetom posudzovania v konaní vo veci samej. Vo vzťahu k prípadným finančným nárokom sťažovateľa voči žalobcovi za situácie, že sa v konaní vo veci samej preukáže, že práva k bytu žalobcovi nesvedčili, už okresný súd uviedol, že sťažovateľ bude mať voči žalobcovi právo z titulu bezdôvodného obohatenia.

23. Vzhľadom na uvedené skutočnosti ústavný súd ústavnú sťažnosť odmietol z dôvodu zjavnej neopodstatnenosti podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

24. Keďže ústavná sťažnosť bola odmietnutá, zaoberať sa ďalšími návrhmi v nej uplatnenými stratilo svoje opodstatnenie.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 24. októbra 2024

Robert Šorl
predseda senátu