

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 3Co/53/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7618203217  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 07. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Tutko  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7618203217.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Petra Tutka a sudcov JUDr. Ľuboša Kunaya a Mgr. Angeliky Sopoligovej v spore žalobkyne Obce Švedlár, so sídlom vo Švedlári č. 87, zastúpenej PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o., so sídlom v Košiciach, Kmeťova č. 24 proti žalovaným 1. M. M., K. Z. Š. Č.. XX, X. B. J., K. Z. Š. Č.. XX, zastúpených Advokátskou kanceláriou Bečarik & partners, s.r.o., so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Letná č. 37, o vypratanie nehnuteľností, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 24.3.2020 č.k. 16C/23/2018-153 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovaným trovy odvolacieho konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a zároveň žalobkyňu uložil povinnosť nahradiť žalovaným trovy konania v celom rozsahu.

2. Týmto rozsudkom rozhodol súd prvej inštancie o žalobkyňou uplatnenom nároku, ktorým sa domáhala, aby súd uložil žalovaným povinnosť vypratať nehnuteľnosť súp. č. XX, nachádzajúcu sa v obci Š. spolu s parcelou KN - C č. XXX, zapísaná na LV č. X, C.. Ú.. Š. a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

3. Pri rozhodovaní vychádzal súd prvej inštancie zo zistenia, že žalovaná v prvom rade sa do sporného rodinného domu nasťahovala spoločne s jej bývalým manželom v roku 1981, pričom toto nasťahovanie bolo oprávnené a to na základe súhlasu vtedajšieho predsedu MNV. Oprávnenie žalovaného v druhom rade ako dieťaťa sa v uvedenom období odvíjalo od súhlasu udeleného jeho rodičom. Žalovaná spolu s manželom a deťmi uvedenú nehnuteľnosť nerušene užívali až do incidentu dňa 13.4.2017, po ktorom bol bývalý manžel vykázaný z tejto nehnuteľnosti. Súd bol teda toho názoru, že žalovaní nerušene nehnuteľnosť obývali takmer 36 rokov bez toho, aby žalobkyňa ako jej vlastníka podnikla akékoľvek kroky smerujúce, či už k vyprataniu spornej nehnuteľnosti alebo úprave režimu jej užívania v podobe dožadovania sa odplaty za jej užívanie. Taktiež súd vychádzal zo zistenia, že žalovaná v prvom rade spolu s bývalým manželom uhrádzala aj daň z tejto nehnuteľnosti a z ich strany do nehnuteľnosti boli rozdeľované investície minimálne na jej udržanie v prevádzky schopnom stave. Z týchto záverov súd vyvodil, že možno zaujať záver, že u žalovaných v prípade nehnuteľnosti - rodinného domu súp. č. XX ide o ich „obydlie“ bez ohľadu na to, že vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti formálne nedisponujú žiadnym písomným právnym titulom upravujúcich spôsob jej užívania nimi a teda zaujať záver, že vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti majú dostatočnú a nepretržitú väzbu na to, aby bola na účely čl. 8 Dohovoru uvedená nehnuteľnosť považovaná za ich „obydlie“. Súd mal za nepochybné, že žalovaní tým, že obývajú spornú nehnuteľnosť obmedzujú žalobkyňu vo výkone jej vlastníckeho práva. Podľa názoru

súdu v prejednávanej veci dochádza k stretu dvoch ústavne zakotvených práv a to nedotknuteľnosti obydlia a vlastníckeho práva.

4. V tejto súvislosti súd poukázal na skutočnosť, že v prejednávanej veci žalobkyňa chce vypratáť oboch žalovaných za tým účelom, aby predmetnú nehnuteľnosť poskytla bývalému manželovi žalovanej v prvom rade bez toho, aby s takouto ponukou oslovil aj samotných žalovaných, resp. bez toho, aby na ich ponuku kúpiť, prípadne aspoň prenajať uvedenú nehnuteľnosť vôbec reflektoval. Z vyjadrenia štatutárneho zástupcu žalobcu je zrejmé, že jeho jediným plánom ako naložiť s nehnuteľnosťou je dať ju do doživotného prenájmu bývalému manželovi žalovanej za symbolickú sumu 10,00 eur mesačne. Podľa názoru súdu teda k vyprataniu spornej nehnuteľnosti žalobkyňa nevedie sledovanie hospodárskeho cieľa, ale len zabezpečenie sociálneho bývania pre jedného zo svojich občanov, pričom vo vzťahu k druhým občanom (žalovaným) toto právo nemieni uplatňovať bez náležitého odôvodnenia. Podľa názoru súdu takýto postup žalobkyne možno označiť za šikanóznny výkon jej práv.

5. Napriek tomu, že žalovaní prejavili záujem o úpravu vzťahu užívania nimi obývanej nehnuteľnosti so žalobkyňou, tá na to nereflektovala, ale narýchlo užívacie právo k spornej nehnuteľnosti osobitnou zmluvou poskytla bývalému manželovi žalovanej dôvodiac jeho sociálny status. V tejto súvislosti súd uviedol, že žalovanej v prvom rade je diagnostikovaná zmiešaná úzkostná depresívna porucha a u žalovaného v druhom rade je diagnostikovaná neorganická psychotická porucha s obrazom schizofrénie, ako aj ľahká mentálna retardácia. Pri rozhodovaní vychádzal súd prvej inštancie z právneho názoru, že odopretie ochrany výkonu vlastníckeho práva, ktoré sa uplatňuje v rozpore s dobrými mravmi žalobou na vypratanie bytu sa podľa okolností prípadu môže prejavíť buď zamietnutím žaloby alebo tým, že vypratanie bude podmienené zabezpečením bytovej náhrady. V prejednávanej veci súd zvolil práve tento postup vzhľadom na uvádzané okolnosti a žalobu zamietol. Súd vzal do úvahy aj samotnú situáciu žalobcu a prípadnú „ujmu“, ktorá by jej týmto postupom mala nastať. Žalovaní majú aj naďalej záujem v prenajatom byte bývať a spĺňajú minimálne také isté podmienky na prenájom ako bývalý manžel žalovanej a vzhľadom na ich zdravotný stav sa dá hovoriť o akútnejšej potrebe, než je tomu v prípade bývalého manžela žalovanej. Žalovaní až do dňa 13.4.2017, teda do incidentu medzi bývalým manželom a žalovanými, ktoré vyústilo do jeho právoplatného priestupkového postihnutia užívali predmetnú vypratávanú nehnuteľnosť pokojne a bez akýchkoľvek zásahov zo strany žalobkyne nepretržite takmer 36 rokov. Súd teda bol toho názoru, že v danej veci boli splnené podmienky v zmysle ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, preto návrhu žalobkyne na vypratanie žalovaných nevyhovelo.

6. Výrok o trovách konania odôvodnil súd s poukazom na ust. § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešným žalovaným priznal náhradu trov konania v celom rozsahu.

7. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalobkyňa. Žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

8. Podľa jej názoru súd mal rovnakú ochranu, akú poskytol žalovaným prinajmenšom zväziť aj pri p. J. A., ktorý je dôchodca a napriek účelovým obvineniam žalovaných mal v obci dobrú povesť. Pokiaľ sa súd zaoberal otázkou dobrých mravov zo strany konania žalobkyne, mal sa zaoberať aj správaním žalovaných, avšak na toto vôbec neprihliadol a ani ho vôbec neskúmal. Takéto rozhodnutie súdu preto považuje za arbitrárne. Svoju nehnuteľnosť prenajala p. J. z dôvodu, aby odstránila krivdu, keďže do dnešného dňa je nútený prebývať v provizórnych obydliach a na ulici. Považovala za vhodné a spravodlivé také usporiadanie vzťahov, kedy by obe strany sporu bývali každý v jednej časti domu, teda žalovaní v darovanej časti súp. č. XX Q. O.. J. A. v obecnej časti súp. č. XX. Tento počin vníma ako vyrovnanie nespravodlivosti a vytvorenie akéhosi zmierujúceho statusu quo a preto závery súdu prvej inštancie o diskriminačnom a šikanóznom správaním vníma ako následok nedostatočného zistenia skutkového stavu a tiež nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa jej názoru v konaní nebolo preukázané, že by p. J. A. dlhodobo týral žalovanú v prvom rade. Bol preukázaný len ojedinelý incident, za ktorý platil štyri roky bezdomovstvom. V odvolaní ďalej poukazuje na znalecký posudok č. 45/2017, ktorý je pripojený vo vyšetrovacom spise, z ktorého vyplýva, že výpoveď žalovanej k incidentu domáceho násillia mohla byť ovplyvnená tzv. motivačnými premenami, ktoré spočívajú v silných antipatiách voči p. J. až v takom rozsahu, že by mohlo ísť o úmyselnú lož. Syndróm týranej ženy podľa znalkyne nebol preukázaný. Znalkyňa o žalovanej popísala známky zistného správania a ovplyvňovania zo strany staršej dcéry. Súd prvej inštancie sa rozpormi v znaleckých posudkoch nezaoberal a neodstránil ich. Navyše, pokiaľ súd argumentoval neobývateľnosťou nehnuteľnosti súp. č. XX, táto bola prekvalifikovaná

na hospodársku budovu na základe účelovej žiadosti p. W. za účelom poskytnutia dotácie na chov hospodárskych zvierat. Je toho názoru, že pri ochrane práva na nedotknuteľnosť obydlia existujú isté obmedzenia a je potrebné prihliadnúť aj na širšie okolnosti prípadu, okrem správania žalovaných, ktorým pripravili obydlie p. J. staršieho aj na to, že toto obydlie obývajú dlhodobo bez právneho titulu a o jeho absencii taktiež dlhodobo vedia. Napokon trebalo prihliadnúť aj na ich správanie po výzvach na vypratanie, keď za obdobie troch rokov z ich strany nedošlo ani o najmenšiu snahu zabezpečiť si náhradné bývanie. Súd prvej inštancie navyše nezdôvodnil, na základe čoho vidí v jej konaní, ktorým by prenajala predmetnú nehnuteľnosť p. J. staršiemu sledovanie dosiahnutia iného výsledku ako predpokladá právna norma a navyše až konanie diskriminačné a v rozpore so zákonom. Občianske právo, obchodné právo a pracovné právo sú budované na zásade zmluvnej voľnosti, avšak výlučne pracovné právo obmedzuje slobodu výberu zmluvného partnera prostredníctvom zásady rovnakého zaobchádzania. Vecná pôsobnosť antidiskriminačnej legislatívy je tak obmedzená, neuplatňuje sa vo sfére súkromného práva. Z tohto dôvodu ako vlastníčka nehnuteľnosti v súkromnoprávnom vzťahu nie je obmedzená vo výbere nájomcu a nie je ani povinná ponúknuť nájom viacerým osobám. Nebola teda povinná vyhovieť žiadosti žalovaných o nájom a to bez toho, aby sa pritom dopustila akéhokoľvek diskriminačného konania, konania v rozpore s dobrými mravmi, či dokonca obchádzania alebo porušovania zákona.

9. Žalovaní vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

10. Na základe podaného odvolania odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok a konanie mu predchádzajúce podľa § 379 v spojení s § 380 C.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania postupom podľa § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné.

11. Odvolací súd je v prejednávanej veci toho názoru, že súd prvej inštancie správne ustálil, že vypratávaný rodinný dom je treba považovať za obydlie žalovaných, do ktorého zásah nie je nevyhnutný, ktorý následne aj správne právne posúdil, ak žalobu zamietol.

12. Ani počas odvolacieho konania nedošlo k zmene skutkového ani právneho stavu, preto odvolací súd na skutkové zistenia a na právne normy, ktoré uviedol súd prvej inštancie poukazuje a v celom rozsahu sa s nimi stotožňuje.

13. K odvolaniu žalobkyne je potrebné uviesť, že toto nemožno považovať za dôvodné, ak vychádza z názoru, že zamietnutím žaloby o vypratanie rodinného domu jej bola odmietnutá ochrana vlastníckeho práva.

14. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že v prípade žalovaných vo vzťahu k spornej nehnuteľnosti - rodinnému domu súp. č. XX sa jedná o „obydlie“, bez ohľadu na to, či vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti žalovaní formálne nedisponujú žiadnym písomným právnym titulom. Je tomu tak preto, nakoľko z výsledkov vykonaného dokazovania je zrejmé, že v čase nast'ahovania sa žalovanej v prvom rade spoločne s jej bývalým manželom do sporného rodinného domu v roku 1981, bolo uskutočnené so súhlasom vtedajšieho predsedu MNV a žalovaná spolu so svojim synom - žalovaným v druhom rade nehnuteľnosť nerušene takmer 36 rokov užívali.

15. Podľa čl. 19 ods. 2 Ústavy SR, každý má právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života.

16. Podľa čl. 21 ods. 1 Ústavy SR obydlie je nedotknuteľné. Nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva.

17. Podľa čl. 21 ods. 3 vety prvej Ústavy SR iné zásahy do nehnuteľnosti obydlia možno zákonom dovoliť iba vtedy, keď je to v demokratickej spoločnosti nevyhnutné na ochranu života, zdravia alebo majetku osôb, na ochranu práv a slobôd iných alebo na odvrátenie závažného ohrozenia verejného poriadku.

18. Ako vyplýva z citovaného čl. 21 ods. 3 Ústavy SR zásahy do nedotknuteľnosti obydlia sú dovolené iba zákonom, keď je to v demokratickej spoločnosti nevyhnutné na ochranu života, zdravia alebo majetku osôb, na ochranu práv a slobôd iných alebo na odvrátenie závažného ohrozenia verejného poriadku.

Bolo potrebné sa preto zaoberať tvrdeniami žalobkyne, či zásah žalobkyňou do obydla žalovaných je možný z hľadísk uvedených v čl. 21 ods. 3 Ústavy SR.

19. Ako vyplýva z výpovede štatutárneho zástupcu žalobkyne, žalobkyňa výzvou zo dňa 22.5.2017 vyzvala žalovaných na vypratanie nehnuteľnosti z dôvodu, že žalovaní sa v nehnuteľnosti nachádzajú a zotrvávajú neoprávnene a spornú nehnuteľnosť prenajala bývalému manželovi žalovanej v prvom rade (ktorý bol z tohto rodinného domu policajným orgánom vykázaný) počnúc 1.5.2017 na dobu neurčitú za mesačné nájomné vo výške 10,00 eur.

20. Vzhľadom na to, že zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva možnosť zásahu žalobkyne do obydla žalovaných (nevyhnutné na ochranu života, zdravia alebo majetku osôb, na ochranu práv a slobôd iných alebo na odvrátenie závažného ohrozenia verejného poriadku) bez významu je v odvolaní námietka žalobkyne, že súd prvej inštancie sa nezaoberal správaním žalovaných, na toto neprihliadol, ani ho neskúmal ako aj námietka, že súd sa s rozporným znaleckým posudkom nezaoberal. Žalobkyni bola síce žaloba zamietnutá a teda ochrana jej vlastníckeho práva odmietnutá, avšak na základe náležitého posúdenia zisteného skutkového stavu.

21. Možno súhlasiť s názorom žalobkyne v tom, že ako vlastníčka nehnuteľnosti v súkromnoprávnom vzťahu nie je obmedzená vo výbere nájomcu a nie je ani povinná ponúknuť nájom viacerým osobám, to však nevylučuje jej povinnosť rešpektovať ústavné právo obydla žalovaných.

22. Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že nie sú dané žalobkyňou uvádzané odvolacie dôvody, preto odvolací súd napadnutý rozsudok podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne správny potvrdil.

23. Výrok o trovách odvolacieho konania vyplýva z ust. § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 C.s.p., podľa ktorých právo na náhradu trov odvolacieho konania má úspešná strana sporu, v danom prípade žalovaní, preto im súd priznal aj náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

24. Uvedené rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C.s.p.).