

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 14Co/175/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6717203175  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 05. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Dzúriková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2020:6717203175.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Dzúrikovej a členov senátu JUDr. Anny Snopčokovej a JUDr. Márie Podhorovej, v právnej veci žalobcu: X. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X. E. XXXX/XX, XXX XX G., právne zast. JUDr. Alenou Nguyenovou, advokátkou so sídlom Mládežnícka 17, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanému: X.. Q.. B. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. W. XXXX/X, XXX XX G., za účasti intervenienta na strane žalovanej: SEKIER, s.r.o., so sídlom Nám SNP 37, 960 01 Zvolen, IČO: 31 692 885, zastúpený právnym zástupcom Ulianko & partners, s.r.o, so sídlom Nám. SNP č. 37, 960 01 Zvolen, IČO: 36 856 517, o vylúčenie veci z exekúcie, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č.k. 7C/8/2017 - 176 zo dňa 17.12.2018 takto

### rozhodol:

- I. Rozsudok Okresného súdu Zvolen, č.k. 7C/8/2017 - 176 zo dňa 17.12.2018 potvrdzuje.
- II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým rozhodne o výške trov odvolacieho konania.
- III. Intervenientovi na strane žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a.**

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Zvolen (ďalej len „súd prvej inštancie“, alebo aj „okresný súd“) žalobu zamietol ( výrok I. rozsudku). O trovách konania rozhodol súd výrokom II. tak, že žalovanému priznal náhradu trov konania vo výške 100 %. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa žalobou doručenou okresnému súdu dňa 03.03.2017 domáhal voči žalovanému vylúčenia nehnuteľností špecifikovanej v žalobe z exekúcie vykonávanej súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Ďuricom, so sídlom exekútorského úradu Borovianska 17 Zvolen pod sp.zn. EX 2523/16 v prospech žalovaného. Žalobu žalobca odôvodnil tým, že súdny exekútor vykonáva na základe poverenia Okresného súdu Zvolen pod sp. zn. EX 2523/16 exekúciu v prospech oprávneného (žalovaného v tomto konaní) proti povinnému Sekier s.r.o., IČO 316 92885 so sídlom Námestie SNP 17 Zvolen. Súdny exekútor doručil žalobcovi vyhlášku o dražbe nehnuteľností zo dňa 06.02.2017 z ktorej vyplýva, že predmetom dražby je okrem iného aj byt v ktorom žalobca trvale býva ako nájomca s manželkou od roku 1979 a má k tomuto bytu ako nájomca všetky práva, ktoré mu vyplývajú z nájomného vzťahu vrátane práva na odkúpenie predmetného bytu do osobného vlastníctva za zostatkovú hodnotu podľa príslušných ustanovení § 16, 17, 18 Zák. č. 182/1993 Zz o vlastníctve bytom a nebytových priestorov. Uvedené právo by bolo dražbou predmetnej nehnuteľnosti zasiahnuté, resp. toto právo by bolo nositeľovi úplne odobraté, nakoľko príklepom na dražbe by sa vlastnícke právo previedlo na tretiu osobu vydražiteľom, avšak povinnosť súčasného vlastníka k predmetnej nehnuteľnosti, t.j. povinného v exekučnom konaní previesť vlastnícke

právo na nájomcu, odpredať mu byt za zostatkovú hodnotu je daná zákonom a teda naproti tomu, právo nájomcu na spomínaný odpredaj je taktiež chránené zákonom. Pripravovaná dražba vykonaná v rámci exekučného konania by bola protizákonná a na ujmu nájomcu, čiže žalobcu. Súdny exekútor vykonáva v predmetnom exekučnom konaní exekúciu predajom nehnuteľností. V ďalšom obsahu odôvodnenia rozsudku súd prvej inštancie konštatoval vykonané dokazovanie, poukázal na ust. § 243h, odst. 1 Zák. č. 233/1995 Zz o súdnych exekútoroch a jeho ust. § 55 ods. 1, ďalej poukázal na ust. Zák. § 126 ods. 1, 2 OZ a na vec aplikoval ust. § 16 ods. 1 Zák. č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 17 ods. 5 menovaného zákona. Uviedol, že na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalobe o vylúčenie vecí z exekúcie žalobcu nemožno vyhovieť. Predmetom žaloby je návrh žalobcu o vylúčenie bytu z exekúcie vedenej súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Ďuricom pod sp.zn. EX 2523/16 vo veci pôvodne oprávnenej R. P., toho času B. P. (syna R. P.) proti povinnému spoločnosti Sekier s.r.o. na podklade exekučného titulu - rozsudku Okresného súdu Zvolen sp.zn. 12C/2018/2011 zo dňa 07.10.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 16Co/1547/2014 zo dňa 10.03.2016. Žalobca je nájomca predmetného bytu a tvrdí, že byt ne môže podliehať exekúciám, pretože je predmetom prevodu do jeho osobného vlastníctva. Žalobca tvrdí, že má zákonné právo na odkúpenie bytu podľa § 16 ods. 1 Zák. o vlastníctve bytom a nebytových priestorov s tým, že § 17 ods. 5 uvedeného zákona stanovuje, že ak sú byty predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno ich vydražiť. Žalobca v konaní tvrdil, že ako nájomca predmetného bytu je výlučne subjekt ktorý môže predmetný byt nadobudnúť do osobného vlastníctva. Zároveň deklaroval, že má záujem o odkúpenie bytu, čo doložil rôznymi žiadosťami adresovanými jednotlivým vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti z dôvodu, že došlo k opakovaným zmenám na strane vlastníka bytového domu. Zároveň žalobca zotrval na svojom tvrdení, že má nárok na odkúpenie bytu za tzv. regulovanú cenu podľa § 18 a nasl. ust. Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalovaný v konaní poukázal na skutočnosť, že žalobca doposiaľ neuzavrel zmluvu o prevode vlastníctva bytu so súčasným vlastníkom bytu z dôvodu, že nedošlo k dohode o cene nehnuteľností, pretože vlastník bytu nesúhlasí s prevodom za tzv. regulovanú cenu. V tomto smere poukázal na rozhodnutia súdov ktoré boli potvrdené Najvyšším súdom SR, ktorý sa stotožnil s tým, že režim odpredaja bytov nájomníkom vlastníkom Spoločnosťou Sekier s.r.o. nespadá pod regulovanú cenu podľa § 18 a nasl. Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Napriek tomu, že žalobca podáva opakované žiadosti o odkúpenie bytu, jeho snaha je len formálna, svojho práva sa nedomáha žiadnou inou cestou. Žalobca podal voči vlastníkovi bytu žalobu o nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu za tzv. regulovanú cenu, pričom Okresný súd Zvolen konanie viedol pod sp.zn. 17C/113/2013 a rozsudkom zo dňa 25.10.2016 žalobu zamietol. Rozsudok okresného súdu potvrdil Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom sp.zn. 16Co/108/2017 zo dňa 26.04.2018. Súd prvej inštancie tak konštatoval, že žalobca v konaní nepreukázal stav predpokladaný v § 17 ods. 5 Zák. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, t.j. že predmetný byt je predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi. § 16 ods. 1 Zák. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bráni vlastníkovi domu vykonať prevod predmetného bytu do vlastníctva tretej osoby okrem nájomcu tohto bytu, avšak z uvedeného zákonného ustanovenia nemožno vyvodit' záver, žeby toto ustanovenie bránilo vykonávať exekúciu na daný byt. V prípade nadobudnutia bytu treťou osobou v rámci exekúcie zostáva nájomcovi právo nájmu zachované a rovnako mu nič nebráni, prípadne dohodnúť sa s novým vlastníkom bytu na odpredaji tohto bytu do jeho osobného vlastníctva. Rovnako tak žalobca ako nájomca má možnosť pri exekúcií nadobudnúť byt do osobného vlastníctva ako vydražiteľ tohto bytu. Právo na nadobudnutie vlastníctva bytu, preto exekúciou nie je dotknuté, súd prvej inštancie v konaní nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vykonaniu exekúcie dražbou predmetného bytu, a preto žalobu v celom rozsahu považoval za nedôvodnú a zamietol ju.

2. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť trovy konania v rozsahu 100 % úspešnej sporovej strane, t. j. žalovanému.

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Uviedol, že má za to, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobca napadol predmetný rozsudok v celom rozsahu, nestotožňuje sa s rozhodnutím súdu prvej inštancie, pokiaľ tento žalobu zamietol, a následne uložil povinnosť náhrady trov konania žalovanému. Súd svojím rozhodnutím umožnil, aby exekútor predsa len vykonal dražbu bytu, v ktorom žalobca aj s manželkou už roky žijú, čo je v rozpore so zákonom,

tak, ako žalobca uvádzal vo svojich písomných podaniach, i na pojednávaniach. Prvostupňový súd nebral do úvahy rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 23S/20/2010 zo dňa 23. 08. 2012, ktorý bol potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžr/96/2012 zo dňa 26. 06. 2013, v ktorom súd konštatoval porušenie zákona a právne tento rozsudok je dôležitý, z predmetného rozsudku vyplýva, že niečo nebolo v poriadku, že taký prevod bol absolútne neplatný a podporuje to, čo žalobca tvrdí, že má zákonné právo na odkúpenie bytu podľa § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s tým, že § 17 ods. 5 uvedeného zákona stanovuje, že ak sú byty predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno ich vydražiť. Žalobca sa už roky snaží bojovať za spravodlivosť, aby mohol byť naďalej užívať, pričom sa jedná o byt, v ktorom už roky býva a chce si ho zákonným spôsobom odkúpiť, ale žalovaný robí všetko preto, aby sa nájomcov zbavil, porušuje ich práva. Zákon má chrániť tú slabšiu stranu, v tomto prípade nájomcov predmetných bytov, ale príslušné ustanovenia zákona „sa prekrúcajú tak“ aby sa prispôbili tomu, čo potrebujú veľké spoločnosti. V minulosti sporné byty patrili štátnemu podniku (Bučina bol štátny podnik), potom sa všetko transformovalo, privatizovalo, „poprelievajú sa majetky“, byty a teraz súd konštatuje, že zákon žalobcovi ako nájomcovi predmetného bytu ochranu vlastne neposkytuje, lebo v skutočnosti chráni veľkú spoločnosť, ktorej sa údajne povinnosti v zmysle zákonných ustanovení netýkajú. Žalobca stále verí, že odvolací súd po preštudovaní všetkých listín a správnom právnom posúdení celej veci vyjadrí iný názor ako prvostupňový súd a bude vykladať zákonné ustanovenia, o ktoré sa v predmetnom konaní žalobca opierať tak, aby došlo k náprave, k spravodlivému rozhodnutiu a zákonná ochrana žalobcu ako nájomcu bola akceptovaná. Ďalej uviedol, že sa odvoláva i proti výroku o povinnosti nahradiť žalovanému trovy konania, v konaní žalovaný nemal právneho zástupcu, trovy právneho zastúpenia mu nevznikli ani iné poplatkové povinnosti na strane žalovaného v súvislosti s týmto konaním nevznikli. Navrhol preto, aby odvolací súd po starostlivom uvážení a správnom výklade príslušných zákonných ustanovení zmenil rozhodnutie prvoinštančného súdu.

4. Po rozhodnutí súdu prvej inštancie bolo dňa 05. 04. 2019 Okresnému súdu Zvolen doručené podanie spoločnosti Sekier, s.r.o., so sídlom vo Zvolene, Nám. SNP 37, zastúpenej právnym zástupcom Ulianko & partners. s.r.o., označené ako žiadosť o vstup do konania ako intervenient na strane žalovaného, spojená s oznámením skutočností dôležitých pre rozhodnutie vo veci spoločnosti Sekier, s. r. o., Nám. SNP 37, 960 01 Zvolen. Uvedená spoločnosť ako intervenient prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu podala podľa ust. § 82 ods. 1 Civilného sporového poriadku žiadosť o vstup do predmetného súdneho konania ako intervenient na strane žalovaného, ktorý však so žalovaným netvorí nerozlučné spoločenstvo. Svoju žiadosť o vstup do konania intervenient zdôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa vo vchode č. XX na štvrtom poschodí v bytovom dome na ulici I. E. vo G. súp. č. XXXX, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. Q.. Už len táto samotná skutočnosť plne odôvodňuje povolenie vstupu intervenienta do konania. Žalovaný ako oprávnený vedie voči intervenientovi ako povinnému exekúciu pod sp. zn. Ex 2523/2016 na Exekútorskom úrade JUDr. Jozefa Ďuricu. Vzhľadom k tomu, že v predmetnom exekučnom konaní došlo na základe uznesenia súdu zo dňa 06. 06. 2017 k zmene oprávneného z R. P. na jej syna X.. B. P., intervenient predpokladá, že aj v tomto súdnom konaní došlo k zmene na strane žalovaného. Vzhľadom k tomu, že súd zatiaľ nerozhodoval o pripustení vstupu intervenienta do konania, intervenient sa nemohol oboznámiť so súdnym spisom ani so stavom súdneho konania. O podanej žalobe v tomto konaní sa intervenient dozvedel z nahliadnutia do súdneho spisu vo veci 10Er/308/2016. Z intervenientovi dostupných informácií vyplýva, že na návrh žalobcu Okresný súd Zvolen vydal dňa 02. 08. 2017 uznesenie sp. zn. 10Er/308/2016-382, ktorým povolil odklad exekúcie vedenej voči intervenientovi vo vzťahu k bytu, a to až do právoplatného skončenia toho súdneho konania o vylúčení veci z exekúcie. Intervenient zostáva povinným v spomínanej exekúcii a na základe uznesenia žalobca týmto účelovým konaním bráni exekútorovi a žalovanému túto exekúciu úspešne vykonať predajom bytu a z toho dôvodu sa celé exekučné konanie zbytočne neúmerne predlžuje. Keďže intervenient má bezvýhradný záujem predmetnú exekúciu ukončiť čo najskôr a prípadná exekučná dražba iniciovaná exekútorom nemôže byť riadne a včas vykonaná, exekúcia tým pádom nemôže byť úspešne skončená, a teda ostatný nezexekvovaný majetok intervenienta odblokovaný, je jednoznačné, že i intervenient má právny záujem na výsledku tohto konania, a to práve na strane žalovaného, a preto by mal konajúci súd povoliť vstup do súdneho konania na strane žalovaného. K skutkovému a právnomu stavu uviedol, že žalobu žalobcu ako i všetky jeho prostriedky procesného útoku považuje za úplne nedôvodné a účelové bez existencie akéhokoľvek naliehavého záujmu, nakoľko v prípade vydraženia bytu sa nájomný vzťah žalobcu vo vzťahu k bytu, čo do jeho obsahu s poukazom na ust. § 680 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka vôbec nezmení, lebo vydražením bytu dôjde len k zmene v osobe prenajímateľa, čo na nájomný vzťah ani na

nájomcu nemá žiadny negatívny vplyv. Taktiež intervenient poukázal na to, že žalobcovi spolu s jeho manželkou bola dňa 19. 09. 2011 doručená výpoveď z nájmu bytu, pričom o platnosti tejto výpovede je vedený súdny spor pred Okresným súdom Zvolen sp. zn. 13C/198/2011, ktorý do dnešného dňa nie je právoplatne skončený. Intervenient považuje žalobu žalobcu navyše i nezákonnú a zmätočnú, nakoľko žalobca požaduje priznať ochranu osobám, ktorým ochranu nepriznáva ani zákon, ani rozhodnutia súdov. Poukázal na právoplatný rozsudok Okresného súdu Zvolen č. k. 17C/113/2013-171 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 16Co/108/2017-193 zo dňa 26. 04. 2018. Oba tieto súdy skonštatovali, že žalobca a jeho manželka nemá právo na prevod vlastníctva bytu za cenu regulovanú podľa ust. § 17 ods. 3, § 18, § 18a a b zákona č. 182/1993 Zb. Za týchto okolností je úplne zrejmé, že ust. § 17 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov sa nemôže vzťahovať na byt, nakoľko nejde o byt, ktorý je predmetom, prevodu vlastníctva doterajšiemu nájomcovi za regulovanú cenu, čo potvrdzuje navyše i dôvodová správa k tomuto zákonnému ustanoveniu, podľa ktorej sa § 17 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov uplatňuje len na byty vo vlastníctve štátu. Táto zákonná výnimka sa teda vzťahuje len na byty, ktorých vlastníkom je štát alebo ktorýkoľvek zo subjektov uvedených v § 17 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov a nie intervenient - súkromná obchodná spoločnosť. Ďalej intervenient poukázal i na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/165/2006, v ktorom bolo konštatované, že intervenient ako prenajímateľ a vlastníkom bytu nie je povinný previesť vlastnícke právo k bytom ich nájomcom za regulovanú cenu. Pokiaľ ide o rozhodnutie NS SR sp. zn. 10Sžr/1/2011 zo dňa 08. 06. 2011, na ktorý žalobca v žalobe poukázal, ide o rozhodnutie vydané v správnom súdnictve, len vo vzťahu k vkladovému konaniu katastra nehnuteľností, nezaoberajúce sa nevyhnutne potrebným podrobným výkladom ustanovení Zákona o vlastníctve bytov v logickej, systematickej, teleologickej a tiež historickej rovine, a navyše toto rozhodnutie je v odbornej literatúre považované za exemplárne nepochopenie významu ustanovení Zákona o vlastníctve bytov. Spoločnosť Sekier je tak toho názoru, že uvedené okolnosti by konajúci súd nemal prehliadať, dokonca ani v prípade, keby vstup intervenienta do konania nepovolil. Záverom poukázal na ustanovenie článku 5 CSP, ktoré sa vzťahuje presne na uvedené konanie žalobcu, ktorý podaním celkom zjavne nedôvodnej žaloby vyslovene zneužíva právo, a teda žalobca by nemal ani požívať právnu ochranu.

5. Dňa 05. 08. 2019 súd prvej inštancie sporovým stranám elektronicky oznámil, že do konania pred Okresným súdom Zvolen sp. zn. 7C/8/2017 vstupuje spoločnosť Sekier, s. r. o., ako intervenient. V uvedenom súd prvej inštancie zdôvodnil, že intervenient vstupuje do konania z vlastného podnetu alebo na základe oznámenia o spore podľa § 86 Civilného sporového poriadku písomným podaním. V prílohe súd prvej inštancie doručil sporovým stranám podanie intervenienta doručené Okresnému súdu Zvolen dňa 05. 04. 2019.

6. Právnej zástupkyňi žalobcu bolo oznámenie o vstupe intervenienta do konania doručené dňa 14. 08. 2019, žalovanému bolo uvedené doručené dňa 10. 08. 2019.

7. Odvolanie žalobcu bolo doručené žalovanému dňa 27. 03. 2019 s možnosťou sa k uvedenému vyjadriť. K odvolaniu sa vyjadril žalovaný X.. Q.. B. P. podaním doručeným Okresnému súdu Zvolen dňa 29. 03. 2019. Uviedol, že nesúhlasí v celom rozsahu s tvrdením X. S., ktoré uviedol vo svojom odvolaní. V celom rozsahu sa stotožnil s rozsudkom Okresného súdu Zvolen sp. zn. 7C/8/2017-176 zo dňa 17. 12. 2018, ktorý sa plne vysporiadal so všetkými skutočnosťami a dôkazmi potrebnými k rozhodnutiu a rozsudok nemá žiadnu vadu. Trvá na tom, čo uviedol a písomne doložil buď on sám alebo jeho právna predchodkyňa R. P. v tomto konaní sp. zn. 7C/8/2017. Navrhol, aby odvolací súd „návrh žalobcu v plnom rozsahu zamietol“.

8. Vyjadrenie žalovaného k odvolaniu žalobcu bolo doručené na vyjadrenie právnej zástupkyňi žalobcu dňa 16. 04. 2019. Žalobca sa k vyjadreniu žalovaného nevyjadril.

9. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“), preskúmal vec v medziach daných ust. § 379 a § 380 CSP bez nariadenia pojednávania v súlade s ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario. Napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

10. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

11. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania žalobcu na jednotlivé konkrétne odvolacie námietky žalobcu uvádza nasledovne: Žalobca namieta, že sa s rozsudkom súdu prvej inštancie nestotožňuje, nakoľko „tento umožnil svojím rozhodnutím, aby exekútor predsa len vykonal dražbu bytu, v ktorom žalobca i s manželkou už roky žijú, čo je v rozpore so zákonom, tak ako žalobca uviedol vo svojich písomných podaniach i na pojednávaniach“. Namieta, že prvostupňový súd nebral do úvahy rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 23S/20/2010 zo dňa 23. 08. 2012, ktorý bol potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 40Sžr/96/2012 zo dňa 26. 06. 2013, v ktorom súd konštatoval porušenie zákona. Ďalej žalobca uviedol, že tento rozsudok je dôležitý, pretože z neho vyplýva, že „niečo nebolo v poriadku a taký prevod bol absolútne neplatný“, čo podporuje záver, že žalobca má zákonné právo na odkúpenie bytu podľa § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s tým, že § 17 ods. 5 uvedeného zákona stanovuje, že ak sú byty predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno ich vydražiť.

12. Na uvedené odvolací súd predovšetkým uvádza, že súd prvej inštancie v prejednávanej veci vykonal dokazovanie všetkými dôkazmi navrhnutými sporovými stranami a na poslednom pojednávaní vo veci dňa 17. 12. 2018 oboznámil rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 24S/58/2010 - 59 a tiež tento rozsudok potvrdzujúci rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č.k. 10Sžr/1/2011, ktoré sa týkali konkrétneho vkladového konania vedeného Správou katastra Zvolen a ktorým (rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 24S/58/2010 - 59) bolo rozhodnutie o povolení vkladu V 2846/2008 z 29. 10. 2008 podľa § 250 j písm. a) OSP zrušené a vec bola vrátená predmetnému správne orgánu na ďalšie konanie.

13. Uvedené rozhodnutia súdov v správnej agende a ich podstatné časti sú obsiahnuté i v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie. Iné rozhodnutie súdu vydané v rámci správneho súdnictva v konaní oboznamované nebolo, žiadna zo sporových strán nenavrhol dokazovanie oboznamovaním s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici vydanom v konaní sp. zn. 23S/20/2010 23. 08. 2012, ktorý bol potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 40 Sžr/962012 zo dňa 26. 06. 2013, na ktorý v odvolaní poukazuje žalobca. Zo zápisnice z pojednávania v predmetnej veci dňa 17. 12. 2018 vyplýva, že žalobca, zastúpený právnu zástupkyňou, prítomnou na pojednávaní nemal žiadne ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania vykonaného v súdnej veci, pričom takýto dôkazný návrh nebol žiadnou zo sporových strán vznesený počas konania pred súdom prvej inštancie. Preto pokiaľ žalobca v odvolacom konaní namieta, že súd prvej inštancie neprihliadol na uvedené rozsudky (Krajského súdu v Banskej Bystrici a Najvyššieho súdu Slovenskej republiky), odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie na uvedené nemal žiadny dôvod, keď tieto rozsudky neboli v konaní navrhnuté ako dôkazy potrebné pre rozhodnutie o veci, pričom sporová strana, ktorá vykonanie dôkazu navrhuje, je povinná súdu ozrejniť, aká okolnosť dôležitá pre rozhodnutie o veci má z dôkazu vyplývať a čo sa ním má preukázať. Žalobca sa na predmetné rozsudky vydané v správnom konaní odvoláva prvýkrát v odvolacom konaní a to i napriek tej skutočnosti, že ide o rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. 08. 2012 a rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26. 06. 2013, ktoré boli žalobcovi známe už počas konania vedeného pred súdom prvej inštancie (začatého dňa 03. 03. 2017) a teda nemožno konštatovať, že by ich odvolateľ nemohol uplatniť bez svojej viny pred súdom prvej inštancie. Uvedené ani odvolateľ netvrdil. Zároveň nie je splnená ani žiadna z podmienok prípustných novôt v odvolacom konaní v zmysle ust. § 366 písm. a) až c) Civilného sporového poriadku a preto takúto argumentáciu, ako prostriedok procesného útoku nie je možné v odvolacom konaní použiť.

14. Navyše pokiaľ žalobca namieta, že z uvedených rozsudkov vyplýva, „že niečo nebolo v poriadku, že taký prevod bol absolútne neplatný“ uvedená odvolacia námietka je neurčitá, bez právnej relevancie pre rozhodnutie v súdnej veci a nespôsobilá privodiť iné rozhodnutie vo veci. V predmetnej veci sa žalobca domáha vylúčenia veci z exekúcie z dôvodu tvrdenej potreby aplikácie ust. § 17 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj len „Zákon o vlastníctve bytov“), podľa ktorého byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu. Poznámka pod čiarou k uvedenému zákonnému ustanoveniu pritom odkazuje i na zák. č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch („Exekučný poriadok“). Uvedené zákonné ustanovenie predpokladá, že žalobca v konaní dôkazmi preukáže, že proces prevodu vlastníckeho práva k bytu z vlastníka bytu na doterajšieho nájomcu je už započatý, uvedenému by mohli svedčiť návrhy zmlúv o prevode vlastníctva bytu, či prebiehajúce správne konanie o povolení vkladu. V zmysle zachovania podmienky ústavnej konformity však tomuto procesu zodpovedá tiež už riadne doručená žiadosť nájomcu o prevod bytu povinnej osoby, ktorou nájomca uplatní, resp. deklaruje svoj záujem

byt nadobudnúť. Uvedené však nemožno zamieňať so subjektívne tvrdeným nárokom nájomcu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, navyše za žalobcom tvrdených podmienok.

15. V prejednávanej veci súd prvej inštancie rozhodol, že žalobu žalobcu zamietla, pretože žalobca nepreukázal stav predpokladaný v § 17 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, t.j. že predmetný byt je predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi. Podstatnou okolnosťou, ktorú uvádza odvolací súd, je, že zákonné ustanovenie § 17 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého aplikácie sa žalobca domáha, sa na uvedenú situáciu nevzťahuje a táto otázka už bola vyriešená viacerými rozhodnutiami súdov. Žalobca totiž zastáva a v konaní prezentuje názor, že byt ktorý dlhoročne užíva na bývanie ako nájomca je predmetom prevodu vlastníckeho práva, nakoľko požiadal o takýto prevod, ale zároveň má za to, že tento prevod do vlastníctva sa má realizovať za zostatkovú, resp. regulovanú cenu.

16. Uvedená otázka v skutkovo obdobnej veci bola už vyriešená rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 165/2006 zo dňa 22. 06. 2007, kde bolo konštatované vo veci žalobcov, nájomcov bytov voči spoločnosti SEKIER, s.r.o., ktorí sa taktiež domáhali uloženia povinnosti previesť vlastníctvo bytu, avšak súdy ich návrh zamietli s odôvodnením, že spoločnosť BUČINA - byty, s.r.o. a spoločnosť SEKIER, s.r.o., neboli subjektmi uvedenými v § 17 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov, ktoré boli povinné odpredať byt za tzv. regulovanú cenu. Tu je potrebné poukázať na čl. 2 ods. 2 CSP, podľa ktorého právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; s tým, že ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že je ho spor bude rozhodnutí spravodlivo.

17. Pokiaľ žalobca zotrvával na názore, že právo na odkúpenie bytu mu prislúcha a to za ním tvrdeným podmienok, t.j. z regulovanú cenu, žalobca takýto nárok uplatnil v konaní o nahradenie prejavu vôle, v ktorom sa spolu so žalobkyňou 2/ W. S. domáhali nahradenia vyhlásenia vôle žalovaného spol. SEKIER s.r.o. do zmluvy o prevode vlastníctva 3- izbového bytu č. 12, ktorého sú žalobcovia nájomníkmi. Konanie viedol Okresný súd Zvolen pod sp. značkou 17C/113/2013 a tento rozsudkom č.k. 17C/113/2013 - 171 zo dňa 25. 10. 2016 žalobu žalobcov 1/V. S. a 2/ A. S. zamietol. V odôvodnení rozsudku súd o.i. uviedol: „Pokiaľ žalobca poukazoval na rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica 24S 58/2010 - 59 zo dňa 24. 09. 2010 a rozsudok Najvyššieho súdu SR č.k. 10Sžr 1/2011 zo dňa 08. 06. 2011, ktorým súdy zrušili rozhodnutie Správy katastra Zvolen, na základe ktorých bol urobený vklad vlastníckeho práva k bytu č. XX v bytovom dome vo G., na ulici S.E. súp. číslo XXXX, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. XXXX v k.ú. Q., vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam zariadeniam domu a pozemku, súd poukazuje na tú skutočnosť, že v týchto rozhodnutiach Krajský súd v Banskej Bystrici a Najvyšší súd Slovenskej republiky spoločnosť SEKIER, s.r.o. mohla byť previesť aj na niekoho iného, ako je nájomca a či sa na neho vzťahuje ustanovenie § 16 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z.. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tak Krajský súd Banská Bystrica, ako aj NS SR povedali, že ustanovenie § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov sa na spoločnosť SEKIER, s.r.o vzťahuje a že uzavretá kúpna zmluva je z tohto dôvodu teda neplatná, keďže byt bol prevedený na niekoho iného, ako je nájomca. Súdy v týchto konaniach sa však nezaoberali, či spoločnosť SEKIER, s.r.o., je povinná byt predávať za tzv. regulovanú cenu.“

18. V dôsledku podaného odvolania o veci rozhodoval Krajský súd v Banskej Bystrici, ktorý rozsudkom č.k. 16Co/108/2017 -193 zo dňa 26. 04. 2018 rozsudok Okresného súdu Zvolen potvrdil a v odôvodnení o.i. uviedol: „ Žalobcovia poukázali na ústavnoprávnu ochranu nájomcov bytov, ktorá mala vyplývať z rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. PL ÚS 26/00 z 04. 04. 2002, ktorý sa zaoberal kontraktačnou povinnosťou s ustanovením maximálnej ceny v sprivatizovaných domov. Svoje tvrdenie konkretizovali na skutkový stav v tomto konaní, kde žalobcovia užívali sporný byt na základe zmluvy o nájme z 01. 09. 1996 a tento byt bol z obchodnej spoločnosti Bučina a.s. vložený do Bučina - Byty, s.r.o., následne Bučina - Byty, s.r.o., vložila tento majetok (bytový fond) ako nepeňažný vklad spoločníka do obchodnej spoločnosti SEKIER, s.r.o. Záver vyplývajúci z rozhodnutia ústavného súdu je založený na posúdení ochrany nájomcov v sprivatizovaných domov. V posudzovanej veci žalovaný ani spoločnosť Bučina - Byty, s.r.o. nezískali sporný byt do vlastníctva v rámci privatizácie a preto sa na nich nevzťahuje regulovaná cena pri prevode bytu podľa § 18 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. . Z rozhodnutia ústavného súdu tak nemožno bez ďalšieho vyvodiť záver o povinnosti žalovaného uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu za podmienok, ktoré sú uvedené v žalobe a taký záver nemožno vyvodiť ani z neskoršej právnej úpravy Zákona o vlastníctve bytov vzhľadom na to, že v čase prevodu sporného bytu na právneho predchodcu žalobcu Bučina - Byty, s.r.o, žiadne obmedzenie neexistovalo, čo konštatovali súdy aj v iných konaniach, na ktoré poukázal v odôvodnení svojho rozhodnutia okresný súd“.

19. Uvedenými súdnymi rozhodnutiami tak bol ustálený záver o tom, že žalobca nemá nárok na prevod vlastníctva k bytu za tzv. regulovanú cenu. Z uvedeného základu je tak potom nutné konštatovať, že ust. § 17 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov sa na prípad žalobcu nevzťahuje, nakoľko § 17 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov sa uplatňuje len na byty vo vlastníctve štátu alebo subjektov uvedených v ust. § 17 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov, pričom však súčasný vlastníak takýmto subjektom nie je. S poukazom na uvedené dôvody, odvolací súd, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania konštatoval, že súd prvej inštancie správne žalobu žalobcu zamietol, pričom odvolací súd uviedol pre uvedený záver iné dôvody, avšak v danej veci neaplikoval odlišnú právnu normu, resp. jej časť, než súd prvej inštancie. Postupom podľa ust. § 387 ods. 1 CSP preto rozsudok súdu prvej inštancie v meritórnom výroku I. potvrdil ako vecne správny.

20. Odvolací súd preskúmal i výrok rozsudku prvej inštancie II ako výrok závislý, ktorým súd prvej inštancie rozhodol o trovách konania tak, že žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť náhradu trov prvoinštančného konania v rozsahu 100 %. Pri svojom rozhodnutí vychádzal a vo veci aplikoval ust. § 255 ods. 1 CSP a konštatoval celkový procesný úspech žalovaného v konaní, keď tomuto priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %. Uvedený postup súdu prvej inštancie odvolací súd konštatuje ako správny a súladný so zákonom, konkrétne s ust. § 255 ods. 1 CSP, keď celkový procesný úspech žalovaného vyplýva z výroku I. rozsudku, kedy súd žalobu zamietol v celom rozsahu a teda žalobca nebol v konaní úspešný ani sčasti. Pokiaľ v podanom odvolaní žalobca namieta takéto rozhodnutie súdu prvej inštancie s odôvodnením, že žalovanému žiadne trovy v súvislosti s vedením konania nevznikli, a preto navrhuje trovy žalovanému nepriznať, odvolací súd uvedenej odvolacej námietke neprisvedčil, nakoľko z obsahu spisového materiálu vyplýva, že žalovaný a pred tým jeho právna predchodkyňa R. P. ako žalovaná sa jednak vyjadrovali k podanej žalobe, ako i k neskorším vyjadreniam a prednesom žalobcu, pričom s doručením písomných vyjadrení súdu sú bez pochyby spojené i reálne náklady a hotové výdavky. Ďalej z obsahu spisového materiálu vyplýva, že pôvodne žalovaná (R. P.) sa tiež osobne zúčastnila pojednávania dňa 25.09.2017, ktorého sa zúčastnil na základe plnomocenstva i X.. Q.. B. P. a tak isto sa X.. Q.. B. P. osobne zúčastnil pojednávania konaného v predmetnej veci dňa 17.12.2018. Rovnako s účasťou na pojednávaní reálne vznikli náklady na náhradu ktorých má procesne úspešná strana sporu nárok. S poukazom na uvedené dôvody odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny i v závislom výroku II. o trovách konania, pričom dodáva, že o výške trov rozhodne osobitne súd prvej inštancie uznesením vydaným súdnym úradníkom.

21. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd s poukazom na ust. § 262 ods. 1 CSP, § 255 ods. 1 CSP a § 396 ods. 1 CSP a žalovanému ako procesne úspešnej strane sporu priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %. Odvolacie konanie bolo iniciované odvolaním žalobcu, ktorý však v odvolacom konaní nebol úspešný ani sčasti, a preto úspešnou stranou sporu v odvolacom konaní bol v celom rozsahu žalovaný. Nakoľko sa žalovaný písomne vyjadril k predmetnému odvolaniu možno reálne predpokladať i vzniknuté náklady v súvislosti s odvolacím konaním, a preto odvolací súd žalobcovi uložil povinnosť náhrady trov odvolacieho konania žalovaného v rozsahu 100 % žalobcovi.

22. Po rozhodnutí súdu prvej inštancie do konania vstúpil intervenient zastúpený zvoleným právnym zástupcom. Ide o subjekt na podporu strany žalovanej (ktorá mala v odvolacom konaní úspech), pričom samotný intervenient vo svojom oznámení o vstupe uviedol i argumentáciu k veci samej. Vzhľadom však na skutočnosť, že intervenient vstúpil do konania a stranu žalovanú podporil až po rozhodnutí súdu prvej inštancie vo veci samej, odvolací súd nevzhladol v takto realizovanej procesnej podpore žalovanej strany po skončení dokazovania vo veci účelnosť trov konania (trov právneho zastúpenia), ktorú vyžaduje a predpokladá ustanovenie § 251 Civilného sporového poriadku. Odvolací súd z uvedeného dôvodu intervenientovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania postupom podľa § 257 CSP nepriznal, o čom rozhodol výrokom III. tohto rozsudku.

23. Rozhodnutie senátu krajského súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý

rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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 CSP).

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 odvolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. a/ až c/ CSP).

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

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 a 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).

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 CSP).