



Peter Molnár

Univerzita P.J. Šafárika v Košiciach

Bytová náhrada a vypratanie bytu v Slovenskej republike / *Flat replacement and eviction in Slovak Republic*

Abstrakt

Author of the paper discusses the flat replacement, in particular on procedural aspects of the issue at the stage of execution – eviction in Slovak republic. Concludes the inadequacy and lack of clarity of the legislation, especially in addressing the possible expiration of right of substitute housing. Author sets out the requirement for a clear division of responsibilities between the general court and execution authorities.

Key words: termination of residential lease, substitution of flat, eviction

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Hmotné právo Slovenskej republiky (§ 119 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ďalej aj „ObčZ“) definuje nehnuteľnosť dvojakým spôsobom, a to ako pozemok, alebo stavbu spojenú so zemou pevným základom. Za osobitný druh nehnuteľnosti právo (§ 118 ods. 2 ObčZ, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) považuje byty a nebytové priestory.

Exekúcia vypratáním nehnuteľnosti je svojou podstatou nútené ukončenie užívania nehnuteľnosti. Ide o procesný postup štátom určenej a splnomocnenej osoby (súdny exekútor), upravený zákonom č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj „ExPor“).

Prichádza do úvahy predovšetkým v prípadoch, kedy došlo k protiprávnemu obmedzeniu práva vlastníka užívať nehnuteľnosť, a toto obmedzenie trvá. K vyprataniu však môže dôjsť aj z odlišného, osobitného dôvodu¹ na základe administratívneho rozhodnutia.

Právo užívať nehnuteľnosť (*ius utendi*) je zložkou práva vlastníckeho (§ 123 ObčZ). Toto svoje právo môže vlastník nehnuteľnosti dobrovoľne obmedziť tým, že pre-

¹ Nebezpečný technický stav nehnuteľnosti.

nechá nehnuteľnosť alebo jej časť na užívanie inej osobe (prenajatím na základe zmluvy o nájme).² Protiprávne obmedzenie práva vlastníka užívať vec prichádza do úvahy pri pozemkoch, stavbách, ako aj (a dokonca najčastejšie) pri bytoch a nebytových priestoroch.

Ak pominieme vypratanie z dôvodu technického stavu nehnuteľnosti, vypratanie nehnuteľnosti predstavuje reálne umožnenie užívania nehnuteľnosti jej vlastníkovi. Vypratanie preto pojmovo predpokladá obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti formou jej protiprávneho užívania (*occupatio*). Toto užívanie môže byť protiprávnym *ab initio* (napr. *squatting*), alebo následne (napr. skončenie nájmu bytu, či strata vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bez jej následného uvoľnenia v prospech vlastníka). Obmedzenie práva užívať nehnuteľnosť inej povahy (bránenie v prístupe na nehnuteľnosť a pod.) nie je dôvodom na nútené vypratanie nehnuteľnosti, ale iný spôsob exekúcie.³

Právna úprava exekúcie vypratáním nehnuteľnosti vykazuje určité odlišnosti pri vypratání bytu. Tieto odlišnosti sa prejavujú najmä v prípade, kedy je povinnosť vypratať byť viazaná na poskytnutie bytovej náhrady.

Exekučné konanie na vypratanie nehnuteľnosti začína výlučne na návrh oprávneného, ktorým je vlastník nehnuteľnosti, alebo na návrh administratívneho orgánu, ktorý vydal exekučný titul znejúci na vypratanie⁴.

Keďže aktívna vecná legitímácia patrí v základnom aj vykonávacom konaní vlastníkovi vypratať sa majúcej nehnuteľnosti (tu neuvažujeme o rozhodnutiach stavebného úradu), v prípade zmeny v osobe vlastníka predmetnej nehnuteľnosti je treba konštatovať, že nový vlastník sukcedoval aj do postavenia oprávneného z exekučného titulu. Prípadnú zmenu v osobe oprávneného, ku ktorej došlo pred podaním návrhu na vykonanie exekúcie, preukáže oprávnený v podanom návrhu na vykonanie exekúcie. Exekučný súd túto zmenu zohľadní bez osobitného rozhodnutia pri udelení poverenia na vykonanie exekúcie. Ak k zmene v osobe vlastníka nehnuteľnosti dôjde v priebehu exekučného konania, exekučný súd rozhodne uznesením o pripustení zmeny účastníka konania postupom podľa § 37 ExPor.

Pasívne vecne legitimovaným v základnom konaní bola osoba, okupujúca nehnuteľnosť bez právneho dôvodu. Exekučný titul sa vzťahuje na osobu povinného (čiže osobu, voči ktorej exekučný titul smeruje) a na osoby, ktoré odvodzujú svoju prítomnosť v (na) vypratávanej nehnuteľnosti od povinného (§ 181 ods. 4 písm. b/ ExPor).⁵ Na jednej strane to znamená, že žalobca nemusí poznať identitu všetkých

2 Je namieste podotknúť, že v prípade porušenia práv nájomcu treťou osobou je na podanie žaloby stále vlastník nehnuteľnosti. Nájomca je v právnom vzťahu k prenajímateľovi, nie k tretej osobe. Bezproblémové užívanie predmetu nájmu má nájomcovi zabezpečiť prenajímateľ.

3 V takomto prípade (podľa konkrétnej povahy protiprávneho konania) prichádza do úvahy uloženie povinnosti zdržať sa obmedzujúceho konania, alebo uloženia povinnosti uskutočniť práce alebo výkony (napr. povinnosť odstrániť prekážku). Vynútenie takýchto povinností sa uskutoční inými spôsobmi vykonania exekúcie (exekúcia uskutočnením prác a výkonov).

4 V prípade rozhodnutia obce podľa § 5 ObčZ bude návrh na vykonanie exekúcie vypratáním podávať vlastník nehnuteľnosti, a nie obec, pretože právomoc obce je v zmysle tohto ustanovenia obmedzená len na vydanie rozhodnutia

5 Exekučný poriadok tu nepresne formuluje odvodzovanie prítomnosti tretích osôb od „práva povinného“. Právo povinného užívať predmetnú nehnuteľnosť, samozrejme, v čase prebiehajúcej exekúcie neexistuje (a možno nikdy neexistovalo).

osôb, okupujúcich jeho nehnuteľnosť (naviac, tento okruh osôb potenciálne podlieha zmenám tak v priebehu základného, ako aj exekučného konania). Na strane druhej sa však v nehnuteľnosti v čase vykonania exekúcie vypratáním môžu nachádzať aj osoby, neodvodzujúce svoju prítomnosť od povinného, ale „na základe vlastného práva“. Ak má oprávnený záujem na vykázaní takýchto osôb, je treba konštatovať, že nevyhnutne potrebuje ďalší exekučný titul.

Osoby odlišné od povinného, nachádzajúce sa v (na) vypratávanej nehnuteľnosti, majú zvláštnu pozíciu – zákon ich neoznačuje za účastníkov konania ani priamo, ani nepriamo (t.j. nepriznáva im procesné práva, ani neukladá procesné povinnosti ani pre určitý úsek konania).⁶ Nedoručujú sa im žiadne úradné písomnosti, súvisiace s konaním.

2. PREUKÁZANIE BYTOVEJ NÁHRADY

Právo na poskytnutie bytovej náhrady (a z toho vyplývajúca odkladacia podmienka pre splnenie povinnosti uvoľniť a odovzdať byt) prichádza do úvahy v súvislosti so skončením nájmu bytu, uzavretého na dobu neurčitú, resp. výnimočne⁷ aj pri skončení nájmu na dobu určitú. Toto právo nevzniká v iných situáciách (strata vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, užívanie bytu bez právneho dôvodu od počiatku a pod.).

Občiansky zákonník (§ 712) rozoznáva tri kategórie bytových náhrad: náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Podľa § 712 ods. 2 ObčZ náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti. Zároveň však zákon pre určité prípady špecifikuje tzv. primeraný náhradný byt (§ 712a ods. 1 – náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má nájomca vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby, pričom nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním) a pre inú situáciu (§ 712a ods. 4) byt nižšej kvality, výmery a umiestnenia.

Podľa § 712 ods. 3 ObčZ náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

Podľa § 712 ods. 4 ObčZ prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

6 Účastníctvo v exekučnom konaní sa spravuje druhou definíciou účastníka konania, t.j. účastníkom konania je ten, koho za účastníka označuje zákon

7 V zmysle § 4 zákona č. 189/1992 Zb. – o úprave pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších má nájomca pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú právo na bytovú náhradu v prípade, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

Skutočnosť, či právo na bytovú náhradu nájomcovi patrí, závisí v prvom rade od dôvodu zániku nájmu, ale môže byť modifikovaná okolnosťami na strane nájomcu.

Právo na bytovú náhradu vo svojej podstate pomáha realizovať skutočnosť, že bytový nájom je chráneným nájmom. Je však treba si uvedomiť, že prípadná existencia práva nájomcu na bytovú náhradu nie je autoritatívne riešená (a garantovaná) v každom prípade skončenia nájmu,⁸ ale len v prípade, kedy bývalý nájomca byt neuvolnil a prenajímateľ sa domáha uloženia povinnosti vypratať byt súdnou cestou. Ak nájomca byt dobrovoľne uvoľní bez poskytnutia bytovej náhrady, hoci hmotnoprávne toto právo má, nedochádza k porušeniu zákona (nájomca bez poskytnutia zodpovedajúcej bytovej náhrady nie je povinný byt vypratať, ale zákon mu to nezakazuje, a, *vice versa*, prenajímateľovi zákon nezakazuje prevziať uvoľnený byt bez poskytnutej a využitej bytovej náhrady). Ak však dôjde k tomu, že táto dôležitá hmotnoprávna kategória je predmetom posudzovania súdu, ktorý ju v základnom konaní o žalobe na vypratanie nehnuteľnosti judikuje, je splnenie povinnosti poskytnúť zodpovedajúcu bytovú náhradu podmienkou formálnej vykonateľnosti exekučného titulu. Rozhodnutie sa stáva formálne vykonateľným až po márnom uplynutí paričnej lehoty. Napriek pravidelnému zneniu enunciátu exekučného titulu, ktorý viaže začatie plynutia lehoty pre (dobrovoľné) vypratanie na zabezpečenie bytovej náhrady, je treba uviesť, že začatie plynutia lehoty na plnenie zo strany povinného nemôže byť spravodlivo viazané už na objektívnu skutočnosť samotného zabezpečenia bytovej náhrady (napríklad získanie vyhlásenia vlastníka bytu o jeho ochote uzavrieť so žalovaným nájomnú zmluvu), ale až na preukázanie splnenia tejto odkladacej podmienky žalovanému. Až uplynutím lehoty na vypratanie končí povinnému právo bývania, ktoré nadväzovalo na nájomný vzťah.⁹ Taktiež lehota na uzavretie zmluvy o bytovej náhrade začína povinnému plynúť od doručenia písomného oznámenia o bytovej náhrade (§ 712c ods. 3 ObčZ).

Správne teda prenajímateľ musí preukázať skončenie práva bývania povinného (t.j. nielen samotné zabezpečenie priznanej bytovej náhrady, ale aj oznámenie tejto skutočnosti žalovanému a márne uplynutie lehoty na vypratanie bytu) už pri snahe o vyznačenie doložky vykonateľnosti na exekučnom titule. Problematika hmotnoprávneho doručovania nie je v právnych normách náležite upravená. Súdna prax však k účinnosti doručenia písomného oznámenia o zabezpečení bytovej náhrady zaujala stanovisko, podľa ktorého je za splnenia predpokladov (povinný sa nachádzal v situácii, kedy zásielku mohol prevziať a o jej uložení bol poštou riadne upovedomený) možné považovať za doručenie aj zásielku, ktorú povinný neprevzal.¹⁰ Je otázne, či v tomto štádiu je otázka adekvátnosti bytovej náhrady zo strany súdu náležite posudzovaná. Posúdenie deklarovanej bytovej náhrady je len formálne (len druhové posúdenie náhrady a prípadná zjavná nedostatočnosť)

8 Hodno podotknúť, že do 31. augusta 2001 (novela Občianskeho zákonníka, vykonaná zákonom č. 261/2001 Z.z.) bolo možné zo strany prenajímateľa vypovedať nájom len s predchádzajúcim prívolením súdu k výpovedi.

9 pozri napríklad Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 232/2009 zo dňa 23. júna 2010

10 R 27/2011: „Ak sa nájomca, ktorý má byt vypratať, nachádzal v situácii objektívne mu umožňujúcej prevziať jemu adresovanú zásielku obsahujúcu vyhlásenie o zabezpečení bytovej náhrady v zmysle § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka, o uložení ktorej bol poštou riadne upovedomený, nastali účinky doručenia tohto vyhlásenia v okamihu, kedy nevyužil možnosť oboznámiť sa s obsahom uloženej zásielky.“

s tým, že povinná osoba bude mať možnosť namietať prípadnú neadekvátnosť náhrady pred realizáciou vypratania v exekučnom konaní.

Preukázanie priznanej bytovej náhrady je, samozrejme, zároveň predpokladom vykonania exekúcie. Hoci zo znenia § 43 ods. 1 a § 185 ods. 1 ExPor by bolo možné vyvodiť, že preukázanie adekvátnej bytovej náhrady je podmienkou (až) pre uskutočnenie samotného vypratania bytu, vzhľadom na znenie § 43 ods. 2 ExPor je treba uzavrieť, že preukázanie zabezpečenia bytovej náhrady je obsahovou náležitou súčasťou návrhu na vykonanie exekúcie. Splnenie vzájomnej povinnosti oprávnený preukazuje listinou vydanou alebo overenou oprávneným orgánom (do úvahy prichádza napríklad potvrdenie obce o zabezpečení bytovej náhrady v prípadoch, kedy bytovú náhradu zabezpečuje obec¹¹, notárska zápisnica o vyhlásení budúceho prenajímateľa, ktorým môže byť aj sám oprávnený, vyhlásenie budúceho prenajímateľa s jeho úradne osvedčeným podpisom). Splnenie povinnosti skúma súdny exekútor pri posudzovaní kvality návrhu na vykonanie exekúcie. Ak oprávnený zabezpečenie bytovej náhrady nepreukáže, súdny exekútor ho vyzve na doplnenie návrhu (§ 40 ExPor). Nesplnenie tejto povinnosti oprávneného ani v dodatočne poskytnutej lehote by bolo dôvodom pre zastavenie exekučného konania.

Napriek skutočnosti, že účastníci konania budú mať príležitosť namietať proti bytovej náhrade v ďalšom priebehu konania, exekučný súd pri posudzovaní predpokladov pre udelenie poverenia na vykonanie exekúcie preskúma splnenie povinnosti zabezpečenia bytovej náhrady materiálne (§ 43 ods. 1 ExPor).

Predmetom skúmania bude v prvom rade samotná bytová náhrada (druh bytovej náhrady, a v prípade náhradného bytu parametre vyplývajúce z odôvodnenia exekučného titulu – umiestnenie, obytná plocha, kvalita, vybavenie, výška nájomného a pod.).

Rovnako dôležitý je však aj spôsob zabezpečenia bytovej náhrady. Právo povinného na zabezpečenie bytovej náhrady znamená právo na zabezpečenie možnosti povinného (a členov jeho rodiny) užívať zodpovedajúcu bytovú náhradu po neurčitý čas¹². Oprávnený (resp. v ten, v koho prospech sa má byť vypratať) však sám neuzatvára v prospech povinného nájomnú zmluvu. Splnenie povinnosti zabezpečiť bytovú náhradu povinnému preukazuje zabezpečením možnosti povinného uzavrieť zmluvu o nájme konkrétnej bytovej náhrady. Bezdôvodné nevyužitie tejto možnosti povinným môže mať pre neho závažné následky (pozri ďalší výklad). Za zabezpečenie bytovej náhrady sa však nepovažuje zabezpečenie zmluvy o prevode členského podielu v bytovom družstve, nakoľko uzatvorením takejto zmluvy by povinný vstupoval do právneho vzťahu, obsahom ktorého sú celkom iné práva a povinnosti.¹³

11 § 5 ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

12 Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 83/2001 (citované podľa Zo súdnej praxe 1/2002): „Za zodpovedajúcu bytovú náhradu vo forme náhradného bytu v zmysle § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka nemožno považovať zabezpečenie náhradného bytu s nájmom na určitý čas.“

13 Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 5 Cdo 12/2000 zo dňa 28. septembra 2000

Ak by podľa názoru súdu bola oprávneným deklarovaná zabezpečená bytová náhrada zjavne neadekvátne, súd žiadosť o udelenie poverenia na vykonanie exekúcie zamietne.

Po právoplatnosti uznesenia o zamietnutí žiadosti o udelenie poverenia súd exekučné konanie zastaví. Bez zmeny zabezpečenej bytovej náhrady bude uznesenie o zastavení exekučného konania predstavovať prekážku rozsúdenej veci.

PROSTRIEDKY PROCESNEJ OCHRANY A OBRANY

Po doručení poverenia na vykonanie exekúcie poverený súdny exekútor vydá upovedomenie o začatí exekúcie vypratáním nehnuteľnosti, v ktorom účastníkov konania upovedomí o začatí exekučného konania a povinného vyzve na splnenie povinnosti vypratať nehnuteľnosť. Ak bolo povinnému exekučným titulom priznané právo na bytovú náhradu, súčasťou upovedomenia je aj označenie zabezpečenej bytovej náhrady.

Okrem štandardných prostriedkov procesnej obrany a ochrany (námietky proti exekúcii, námietky proti predbežným trovám exekúcie, námietka zaujatosti povereného súdneho exekútora) majú účastníci konania v prípade exekúcie vypratáním bytu s priznanou bytovou náhradou k dispozícii aj námietky proti bytovej náhrade. Procesná legitimácia na podanie týchto námietok patrí oprávnenému aj povinnému. Lehota na vznesenie námietky proti bytovej náhrade je trojdňová a plynie každému účastníkovi samostatne od doručenia upovedomenia o začatí exekúcie.

Dôvodom vznesenia námietky proti bytovej náhrade zo strany povinného bude jeho nesúhlas s bytovou náhradou, ktorej zabezpečenie preukázal oprávnený, a to hlavne pokiaľ ide o kvalitu náhradného bytu (poloha, obytná plocha, vybavenie, výška nájomného a podobne), alebo náhradného ubytovania.

Vznesenie námietky proti bytovej náhrade zo strany oprávneného však vzbudzuje viaceré otázky. Právo povinného na zodpovedajúcu bytovú náhradu vyplýva z exekučného titulu a keby oprávnený nepreukázal zabezpečenie bytovej náhrady, ktorá vyhovuje kritériám, vyplývajúcim z exekučného titulu, už pri podaní návrhu na vykonanie exekúcie (resp. formálne už pri opatrovaní exekučného titulu doložkou vykonateľnosti), nedošlo by vôbec k udeleniu poverenia na vykonanie exekúcie. Námietky, ktoré vznáša oprávnený s odstupom času od preukázania bytovej náhrady, sa preto budú logicky týkať zmeny okolností, týkajúcich sa buď už zabezpečenej bytovej náhrady, alebo samotného práva povinného na bytovú náhradu. V opačnom prípade by nemala aktívna procesná legitimácia oprávneného na podávanie takýchto námietok zmysel.

Námietky oprávneného proti ním poskytnutej bytovej náhrade môžu mať napríklad podobu oznámenia o dodatočnej prekážke uzavretia nájomnej zmluvy (deklarovaná bytová náhrada už z akýchkoľvek dôvodov nie je k dispozícii).

Najzávažnejšou námietkou oprávneného však bude ním tvrdený zánik práva povinného na bytovú náhradu.

Pokiaľ by dôvodom zániku práva na priznanú bytovú náhradu mala byť zmena pomerov (či už na strane povinného – napríklad získanie práva užívať iný byt alebo nehnuteľnosť, alebo na strane oprávneného – napríklad zhoršenie jeho osobných alebo majetkových pomerov), stojí proti právu priznanému právoplatným a vykonateľným rozsudkom súdu otázka jeho spravodlivého ďalšieho trvania. Otázku zániku práva na bytovú náhradu z takéhoto dôvodu právna úprava nerieši. Preto je treba konštatovať, že o zániku (ďalšom netrvaní) judikovaného práva musí v tomto prípade rozhodnúť súd určovacím rozsudkom v osobitnom konaní (pozri R 27/1984).

K zániku práva povinného na bytovú náhradu však môže dôjsť aj preklúziou, reglementovanou v § 712c ods. 3 ObčZ. Podľa uvedeného ustanovenia je nájomca, ktorý má byt vypratať, povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne. Pri splnení hypotézy tejto normy teda právo povinného na bytovú náhradu zaniká *ex lege*. Keďže na prípadnú preklúziu prihliada súd z úradnej povinnosti (§ 583 ObčZ), vyvstáva otázka, či pre vyvolanie procesných následkov preklúzie postačí, že do sféry poznania exekučného súdu alebo súdneho exekútora sa dostanú relevantné skutočnosti a exekučné orgány ich po vykonanom dokazovaní budú považovať za preukázané, alebo bude (podobne ako pri zmene pomerov) nevyhnutné určenie zániku práva na bytovú náhradu rozhodnutím súdu v konaní o určovacej žalobe. Preklúzia, t.j. zákonom explicitne stanovený zánik konkrétneho práva ako následok uplynutia času a neuplatnenia tohto práva, je jednoznačným následkom splnenia zákonných predpokladov. To znamená, že v prípade, ak boli pozitívne naplnené predpoklady preklúzie, neexistuje priestor na úvahy o tom, či došlo alebo nedošlo k zániku práva. Otáznym preto zostáva len to, či požiadavkám práva na spravodlivý proces vyhovuje, aby platformou pre dokazovanie splnenia predpokladov tejto preklúzie bolo exekučné konanie, alebo to musí byť osobitný incidenčný spor. Podľa nášho názoru postačuje vyhodnotenie otázky dôvodnosti neuzavretia zmluvy o bytovej náhrade exekučnými orgánmi.¹⁴

Najvyšší súd SR¹⁵ vyslovil odlišný názor, podľa ktorého posúdenie zániku práva povinného na bytovú náhradu nie je možné riešiť v exekučnom konaní ako predbežnú otázku ani v prípade preklúzie, argumentujúc podobnosťou zmeny pomerov a preklúzie.¹⁶

14 Pozri napríklad MOLNÁR, P. in MAZÁK, J., MOLNÁR, P., JÁNOŠÍKOVÁ, M.: Učebnica občianskeho procesného práva 2. Bratislava: Iuris Libri, 2012, s. 171; KOTRECOVÁ, A. in ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S. a kol.: Exekučný poriadok. Komentár. 1. vydanie. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 431

15 Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo 12/2000 z 28. septembra 2000

16 „Zánik práva na bytovú náhradu v dôsledku nesplnenia povinnosti povinného uzavrieť v určenej lehote zmluvu o bytovej náhrade možno porovnať s prípadmi, ktoré už súdna prax riešila, a ktoré sa týkali podstatnej zmeny pomerov v porovnaní s pomermi, z ktorých vychádzal súd v základnom konaní pri rozhodovaní o bytovej náhrade. Súdna prax zaujala stanovisko, že súd uskutočňujúci výkon rozhodnutia vypratáním bytu, nemôže brať zreteľ na zmenu pomerov, ku ktorej došlo od vydania vykonávaného rozhodnutia a ktorá by mala rozhodujúci vplyv na priznanie bytovej náhrady. Takéto okolnosti môže oprávnený uplatňovať len v ďalšom konaní, v ktorom sa bude návrhom domáhať vydania nového rozhodnutia súdu, ktorým by bolo určené, že povinnosť vypratať byt, viazanú pôvodne na bytovú náhradu, je povinný splniť bez ohľadu na túto podmienku (porovnaj R 25/1980).“

Miera podobnosti obidvoch situácií je otázna vo vzťahu k posudzovaným otázkam, nakoľko v prvom prípade súd posudzuje rozhodne zložitejšiu otázku spravodlivého trvania práva z dôvodu intenzívnej zmeny pomerov relevantných pre minulé priznanie práva, pričom zákon s budúcou stratou práva na bytovú náhradu z tohto dôvodu výslovne nepočíta a do judikovaného práva preto možno zasiahnuť skutočne len novým určením jeho neexistencie; zatiaľ čo v druhom prípade zánik práva určuje priamo zákon a predmetom posudzovania zo strany súdu je hlavne¹⁷ (ne)dôvodnosť neuzavretia zmluvy o bytovej náhrade povinným. Z tohto pohľadu je nepochybne výraznejšou paralela medzi posudzovaním (ne)dôvodnosti odmietnutia uzavretia zmluvy o bytovej náhrade a posudzovaním (ne)adekvátnosti ponúknutej bytovej náhrady. Suficienciu poskytnutej bytovej náhrady posudzuje exekučný súd ako prejudiciálnu otázku v rámci exekučného konania jednak pri udeľovaní poverenia na vykonanie exekúcie, a jednak v prípade námietok proti bytovej náhrade, pričom pri udelení poverenia posudzoval aj účinnosť doručenia oznámenia o zabezpečení bytovej náhrady.

Podobnosť medzi zmenou pomerov a preklúziou možno vidieť len v následku – v obidvoch prípadoch nebude musieť oprávnený v ďalšom preukazovať zabezpečenie bytovej náhrady.

Nevyhnutnosť predchádzajúceho určovacieho návrhu o zániku práva na bytovú náhradu má význam v prípade, pokiaľ oprávnený už pri podaní návrhu na vykonanie exekúcie vypratáním bytu tvrdí zánik práva povinného na bytovú náhradu z titulu preklúzie a zabezpečenie tejto bytovej náhrady ani nedeklaruje. V nekontradiktórnom štádiu exekučného konania naozaj nemožno posúdiť otázku bezdôvodnosti neuzavretia zmluvy o bytovej náhrade zo strany povinného. Ak by však oprávnený napriek tvrdeniu preklúzie v návrhu dokladoval zabezpečenie adekvátnej bytovej náhrady¹⁸ a jej preukázanie povinnému, povinný sa proti tvrdenému zániku práva na bytovú náhradu môže brániť podaním námietky proti bytovej náhrade, o ktorej (v prípade potreby s pojednávaním) rozhodne exekučný súd, posúdiac prejudiciálne otázku preklúzie.

Napokon, k preklúzii môže dôjsť aj v priebehu exekučného konania. Exekučný súd môže zamietnuť námietky povinného proti bytovej náhrade, v ktorej povinný namietal nevhodnosť bytovej náhrady poskytnutej oprávneným. Takéto rozhodnutie súdu je založené na zistení, že navrhnutá bytová náhrada je vyhovujúca (t.j. spĺňa požadované parametre priznanej bytovej náhrady, včítane napr. výšky nájomného). Takisto je možné, že súd vyhovel námietke povinného proti bytovej náhrade, vyargumentoval dôvod nevhodnosti zabezpečenej bytovej náhrady a oprávnený následne zabezpečil novú bytovú náhradu, ktorá zohľadňuje nedostatky predošlej náhrady.

Je potrebné uvedomiť si, že preukázanie bytovej náhrady, ani zamietnutie námietok proti bytovej náhrade neznamená, že povinný skutočne uzavrie zmluvu, týkajúcu sa predmetnej bytovej náhrady a že mu vznikne právo bytovú náhradu užívať. Povinný

17 kumulatívnymi predpokladmi prekludovania práva na bytovú náhradu sú: a) doručenie písomného vyhlásenia oprávneného povinnému, b) márne uplynutie 30-dňovej lehoty na podpísanie zmluvy, c) neexistencia vážneho dôvodu pre nepodpísanie zmluvy

18 ktorá, prirodzene, je (resp. už bola) čo do pripravenosti poskytovateľa bytovej náhrady časovo ohraničená

môže naďalej ignorovať oznámenie oprávneného, ako aj uznesenie exekučného súdu o námietkach. Ak povinný neuzavrie zmluvu o užívaní bytovej náhrady, nebude v prípade realizácie vypratania možné premiestniť jeho, členov jeho rodiny, ani ich veci do bytovej náhrady. Procesne však vykonaniu exekúcie tento stav nebráni. Vykonanie exekúcie bolo podmienené zabezpečením zodpovedajúcej bytovej náhrady, nie jej využitím zo strany povinného. Prípadné námietky povinného proti vyprataniu posúdi poverený súdny exekútor. Trvanie na názore o potrebe osobitného určovacího rozsudku o zániku práva povinného na bytovú náhradu by bolo rozhodne v rozpore s účelom exekučného konania a pre oprávneného by predstavovalo ďalšie neúmerne oddialenie naplnenia jeho práva na súdnu a inú právnu ochranu.

Pre porovnanie, v Českej republike tzv. nový Občanský zákonník (zákon č. 89/2012 Sb., ďalej aj NOBČZ) už bytové náhrady nepozná. Podľa § 2292 NOBČZ je nájomca bez ďalšieho povinný odovzdať prenajímateľovi byt v deň, kedy nájomný vzťah končí. Exekúcia vypratáním bytu v prípadoch, kedy exekučný titul priznáva povinnému bytovú náhradu podľa „starého“ Občianskeho zákonníka, vykoná súd (teda nie súdny exekútor) podľa právnej úpravy účinnej do 31. decembra 2013.¹⁹ Pri zisťovaní primeranosti zabezpečenej bytovej náhrady súd uplatňuje vyšetrovaciu zásadu (§ 343 ods. 3 *in fine* v znení pred 1. januárom 2014).

ZÁVER

Platná právna úprava bytovej náhrady a niektorých jej jednotlivých aspektov (trvanie a zánik, procesná rovina preklúzie nároku na bytovú náhradu) nie je dostatočne zrozumiteľná a dôsledná. Je preto potrebné a žiadúce stanoviť priamo v legálnom texte rozdelenie kompetencie všeobecného súdu, exekučného súdu a súdneho exekútora pri posudzovaní zabezpečenia adekvátnej bytovej náhrady a pri posudzovaní prípadnej preklúzie práva povinného na bytovú náhradu.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY:

1. KRAJČO, J.: Exekučný poriadok. Komentár. Bratislava: Eurounion, 2009, ISBN 978-80-89374-07-6
2. MACUR, J.: Kurs občianskeho práva procesného – Exekuční právo. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 1998, ISBN 80-7179-190-3
3. MAZÁK, J., MOLNÁR, P., JÁNOŠÍKOVÁ, M.: Učebnica občianskeho procesného práva 2. Bratislava: Iuris Libri, 2012, ISBN 978-80-89635-00-9
4. ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S. a kol.: Exekučný poriadok. Komentár. 1. vydanie. Praha: C.H. Beck, 2011, ISBN 978-80-7400-335-6
5. SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. et al.: Občanský soudní řád. Komentář. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-506-0
6. VOJČÍK, P. et al.: Občiansky zákonník. Stručný komentár. Bratislava : Iura Edition, 2008. ISBN 978-80-8078-183-5
7. VOJČÍK, P. et al.: Občianske právo hmotné. 1.vydanie. Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-402-2.

¹⁹ Pozri článok II. bod 9. zákona č. 293/2013 Sb. (prechodné ustanovenia k zákonu účinnému od 1. januára 2014). Podľa § 251 ods. 2 písm. c) OSŘ v znení do 31. decembra 2013 súd nariaďuje výkon rozhodnutia vypratáním s priznanou bytovou náhradou.