

# Zpráva Nejvyššího soudu SSR ze dne 15.06.1977, sp. zn. Cpj 11/77, ECLI:CZ:NS:1977:CPJ.11.1977.1

**Číslo:** 14/1978

**Právní věta:** K niektorým otázkam rozhodovania súdov vo veciach bytových

**Soud:** Nejvyšší soud SSR

**Datum rozhodnutí:** 15.06.1977

**Spisová značka:** Cpj 11/77

**Číslo rozhodnutí:** 14

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Zpráva

**Hesla:** Bezpodílové spoluvlastnictví manželů, Družstvo stavební bytové, Lhůty, Náhrada škody, Právní úkony, Právo osobního užívání bytu, Promlčení, Řízení před soudem, Rozhodnutí soudu, Stěhovací náklady, Účastníci řízení, Ústřední vytápění, Zastoupení

**Předpisy:** 197/1957 Ú. § 1. ods. 3

čl. VII

§ 101

§ 120

§ 128

§ 132

§ 149

§ 150

§ 154

§ 154 40/1964 Sb. čl. VI

§ 155

§ 156

§ 157

§ 160

§ 161

§ 162

§ 168

§ 170

§ 171

§ 172

§ 174

§ 175

§ 176

§ 177

§ 181

§ 182  
§ 183  
§ 184  
§ 186  
§ 187  
§ 24  
§ 4  
§ 4 94/1963 Sb. § 21 99/1963 Sb. § 5  
§ 421  
§ 43  
§ 496 41/1964 Sb. § 66 45/1964 Sb. § 7 60/1964 Sb. § 20 15/1970 Sb.  
§ 69  
§ 79  
§ 90  
§ 99

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Č. 14/1978 sb. rozh.*

K niektorým otázkam rozhodovania súdov vo veciach bytových

(Zo správy a zhodnotenia rozhodovania súdov v Slovenskej socialistickej republike, prejednaných a schválených občianskoprávnym kolégiom Najvyššieho súdu SSR, z 15. 6. 1977, [Cpj 11/77](#))

Nemalý podiel bytových vecí na celkovom počte občianskoprávných sporov ukazuje, aký význam má táto oblasť právnych vzťahov pre občanov a aký záujem je na tom, aby v tejto oblasti nedochádzalo ku konfliktom, prípadne aby sa vzniknuté konflikty riešili rýchle a správne.

Obývanie bytu občanom sa opiera (pokiaľ nejde o byt vo vlastnom rodinnom domčeku alebo o byt v osobnom vlastníctve) v prevažnej väčšine prípadov o právo osobného užívania bytu.

V občianskom súdnom konaní sa z bytových vecí najčastejšie prejednávajú žaloby o platenie úhrady za užívanie bytu a za poskytované služby s tým súvisiace, návrhy na zrušenie práva osobného užívania bytu trvale určeného pre ubytovanie pracovníkov organizácie, keď užívateľ bytu prestal pre organizáciu pracovať, a návrhy na zrušenie práva spoločného užívania bytu manželmi a na rozhodnutie o tom, ktorý z rozvedených manželov bude byt naďalej užívať.

A. Obsah práva užívania bytu

Problematika súvisiaca s obsahom práva užívania bytu ( § 158 až § 167 O. z.) prichádza vo veciach riešených súdmi zriedkavo. Pokiaľ ide o úhradu drobných opráv a nákladov podľa ustanovenia § 161 ods. 2 O. z., užívatelia bytov ako aj organizácie rešpektujú úpravu vykonanú vyhláškou č. 45/1964 Zb. a úpravu podľa čl. 34 Vzorových stanov stavebných bytových družstiev 1) a pokiaľ ide o podrobnosti o spôsobe užívania bytov vychádza sa z ustanovení domových poriadkov.

V súvislosti s obsahom práva užívať byt riešia súdy niekedy otázku nároku organizácie na to, aby jej po skončení užívania bytu vydal užívateľ byt vymalovaný.

Na Okresnom súde v Komárne vo veci sp. zn. 5 C 261/76 žalujúca bytová organizácia uplatnila okrem

iného voči užívateľovi, ktorý sa vysťahoval z bytu, nárok na náhradu za vykonané opravy v byte, menovite za nastavovanie roliet, za maľovku a za upratanie po maliaroch. Pokiaľ ide o maľovku, bolo zistené, že žalovaný užíval byt od 1. 9. 1969 do 15. 4. 1974, pričom byt za tento čas vôbec nevymaľoval a nevymaľoval ho ani pri odsťahovaní. Súd preto zaviazal žalovaného požadovanú sumu zaplatiť vzhľadom na ustanovenia § 3 a § 5 vyhlášky č. 45/1964 Zb.

Otázku vymaľovania bytu a znášanie nákladov s tým spojených treba riešiť so zreteľom na ustanovenia § 161 ods. 1 O. z., podľa ktorého je organizácia povinná odovzdať užívateľovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, v tomto stave ho udržiavať a podľa možnosti aj zlepšovať. Keďže byt má byť v stave spôsobilom na riadne užívanie, má užívateľ právo požadovať, aby mu bol byt odovzdaný hygienicky nezávadný a aj esteticky vyhovujúci. Na to isté má nárok aj organizácia po uvoľnení bytu. Je teda užívateľ bytu povinný po skončení užívania a po uvoľnení bytu odovzdať byt organizácii v takom stave, aký zodpovedá jeho povinnosti robiť drobné opravy a starať sa o obvyklé udržiavanie. Tak pri odovzdávaní bytu do užívania ako aj pri uvoľňovaní bytu pri skončení užívania bude zaiste treba považovať uvedenú povinnosť za splnenú, ak bude byt vymaľovaný aspoň základným náterom. Ak sa teda organizácia domáha aspoň náhrady za potrebný základný náter a s tým spojené upratovanie v byte, ktorý žalovaný prevzal vymaľovaný, vypratá ho však v stave nezodpovedajúcom obvyklému udržiavaniu v zmysle ustanovenia § 161 ods. 2 O. z., treba jej nárok považovať za oprávnený.

Pokiaľ ide o nároky na náhradu škody v súvislosti s užívaním bytov 2) treba uviesť, že z dôvodu zodpovednosti podľa ustanovenia § 421 O. z. mohol by užívateľ bytu uplatniť svoj nárok úspešne aj voči stavebnej organizácii, a nie iba voči vlastníkovi (správcovi) domu. Zodpovednosť stavebnej organizácie za škodu vzniknutú zavinenou vadou stavby je totiž nezávislá od toho, či a aké nároky by poškodený mohol eventuálne uplatňovať voči stavebníkovi. Ak sa teda zistí, že stavebná organizácia nesie zodpovednosť podľa ustanovenia § 421 O. z. za škodu, ktorú spôsobila užívateľovi bytu, treba o nároku rozhodnúť bez ohľadu na to, v akom vzťahu je užívateľ bytu voči vlastníkovi domu.

## B. Úhrada za užívanie bytu a za služby s tým spojené

Jednou z hlavných povinností užívateľa bytu je povinnosť platiť úhradu za užívanie bytu a za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu. Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.) upravuje len zásadne spôsob platenia týchto úhrad a určuje možnosti poskytnutia primeranej zľavy užívateľovi.

Úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu upravuje vyhláška č. 60/1964 Zb. Táto vyhláška sa vzťahuje na byty prenechávané do užívania občanov v domoch spravovaných socialistickými organizáciami a v domoch v súkromnom vlastníctve.

Úhradu za ústredné (diaľkové) vykurovanie a za dodávku teplej vody upravuje vyhláška č. 197/1957 Ú. v. (Ú. l.) v znení vyhlášky č. 2/1958 Ú. v. (Ú. l.) a vyhlášky č. 78/1954 Ú. v. (č. 58/1954 Ú. l.) o úhradách za dodávku vody z verejných vodovodov a vodární a za odvádzanie odpadových vôd verejnými kanalizáciami v znení vyhlášky č. 74/1960 Zb. a smernice č. 112/1955 Ú. v. na vykonanie vyhlášky č. 78/1954 Ú. v. (č. 58/1954 Ú. l.) so zmenami uvedenými vo vládnom nariadení č. 99/1966 Zb. a vo vyhláške č. 63/1970 Zb. (v ČSR vo vyhláške č. 141/1969 Zb.).

Organizácie uplatňujú úhradu za užívanie bytu obyčajne len proti užívateľovi. Zrejme považujú za osobu pasívne legitimovanú v sporoch o úhradu za užívanie bytu iba toho, komu bol byt pridelený, prípadne s kým uzavreli dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu. Len v ojedinelých prípadoch organizácie žalovali aj manželku užívateľa bytu, ktorej vzniklo právo spoločného užívania bytu podľa ustanovenia § 175 O. z.

Pasívne je v týchto prípadoch legitimovaný aj manžel pôvodného užívateľa bytu, ktorému vzniklo právo spoločného užívania bytu uzavretím manželstva.

Organizácie často požadujú úhradu od toho, s kým uzavreli dohodu, a to bez ohľadu na to, či jeho právo užívať byt zaniklo opustením spoločnej domácnosti podľa ustanovenia § 181 O. z., a či nie. Vychádzajú zrejme z toho, že kým im nebol oznámený tento zánik práva, aby z neho mohli vyvodit' dôsledky, je dotýčny užívateľ naďalej povinný platiť úhradu.

V prípade trvalého opustenia spoločnej domácnosti jedným z manželov zanikne priamo zo zákona právo spoločného užívania bytu manželmi. Nezaniká však užívací právny vzťah, ktorý ďalej trvá, avšak v zmenenej podobe, pretože oprávneným užívateľom po trvalo opustení spoločnej domácnosti jedným z manželov zostáva druhý manžel. Táto zmena sa prejaví i vo vzťahu k organizácii, a to tak, že jej práva a povinnosti, ktoré pôvodne smerovali nerozdielne voči obidvom manželom, sa zmenia na práva a povinnosti voči manželovi, ktorý v byte zostal. Táto zmena v užívacom právnom vzťahu v pomere k organizácii nastáva tiež zo zákona a nie je podľa platnej právnej úpravy viazaná na oznamovaciu povinnosť zo strany užívateľov.

Pretože moment, kedy možno bez pochybností ustáliť, že išlo o trvalé opustenie spoločnej domácnosti, môže byť sporný, treba sa zaoberať aj otázkou, či k zániku práva užívať byt nedošlo podľa ustanovenia § 183 O. z.

Trvalým opustením spoločnej domácnosti jedným z manželov prestáva jeho povinnosť platiť úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu, aj keď o tom nezaslal organizácii písomné oznámenie (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 30/1974 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Vykonateľným rozhodnutím príslušného orgánu o pridelení bytu vznikne občanovi právo na uzavretie dohody o osobnom užívaní bytu. Toto svoje právo na uzavretie tejto dohody musí občan realizovať v čo najkratšom čase. Ak sa občan, ktorému bol pridelený byt, do 15 dní po rozhodnutí miestneho národného výboru alebo iného orgánu príslušného podľa zákona o hospodárení s bytmi (zákona č. 41/1964 Zb.) do bytu bez vážnych dôvodov nenasťahuje alebo neuzavrie s organizáciou dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu, môže miestny národný výbor alebo iný príslušný orgán svoje rozhodnutie o pridelení bytu zrušiť a byt pridelit' inému uchádzačovi ( § 28 ods. 6 zákona č. 41/1964 Zb.). Pokiaľ sa teda občan nenasťahoval do prideleného bytu alebo neuzavrel čo aj len konkludentne dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu, organizácia nemôže od neho požadovať úhradu. Právny pomer osobného užívania vzniká až uzavretím dohody o odovzdaní a prevzatí bytu.

Vo veci sp. zn. 6 C 199/76 Okresný súd v Senici však vyhovel žalobe o úhradu za užívanie bytu, hoci žalovaný tvrdil, že sa do bytu nenasťahoval. V zápisnici o pojednávaní bolo totiž uvedené, že žalovaný uznáva, že byt mu bol odovzdaný.

Pokiaľ ide o úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu v rodinných domčekoch, platí iná úprava než pri bytoch v domoch bytových organizácií. Podľa ustanovenia § 16 vyhlášky č. 60/1964 Zb. platí totiž o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu v rodinných domčekoch v osobnom vlastníctve dohoda dojednaná medzi vlastníkom rodinného domčeka a užívateľom bytu. Ak nedôjde k dohode o výške úhrady medzi užívateľom a vlastníkom rodinného domčeka, určuje ju miestny národný výbor.

K službám, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu, patrí aj dodávka tepla a teplej vody v domoch vybavených ústredným (diaľkovým) kúrením a zariadením pre dodávku teplej vody. Keďže ide o taký druh služieb, pri ktorom je výška úhrady podľa osobitných predpisov závislá od skutočností, ktoré sa menia, sú v dohode o užívaní bytu určené iba preddavky na úhradu týchto služieb. Tieto preddavky sa platia spolu s úhradou za užívanie bytu a vyúčtovávajú sa podľa vyhlášky

č. 197/1957 Ú. v. (Ú. l.) za jedno vykurovacie obdobie, ktoré trvá od mája do apríla nasledujúceho roku. Úhrada sa má vypočítať v zmysle ustanovenia § 3 a § 4 citovanej vyhlášky na základe zistených skutočných nevyhnutných nákladov vynaložených organizáciou na ústredné kúrenie a na dodávky teplej vody, pričom nevyhnutnými nákladmi sú najmä cena spotrebovaného paliva, cena odobratej elektrickej energie, mzda za obsluhu vykurovacieho zariadenia, nemocenské poistenie kuričov a úhrada za odvoz popola a za kominárske práce. Pri správnom výklade treba pod pojmom „nevyhnutných nákladov“ rozumieť potom len také náklady, ktoré boli v konkrétnom prípade technicky a ekonomicky skutočne nevyhnutné a zodpovedajú preto nevyhnutným nákladom pri riadnej a hospodárnej prevádzke vykurovacieho systému. Či organizácia dodržala toto ustanovenie vyhlášky č. 197/1957 Ú. v. (Ú. l.) a či do úhrady zahrnula skutočne len náklady nevyhnutné v uvedenom zmysle, je otázka skutková. To znamená, že v sporoch, týkajúcich sa zaplataenia nedoplatku alebo vrátenia preplatku, treba konanie zamerať hlavne na zistenie, či náklady zodpovedajú ustanoveniu § 3 citovanej vyhlášky a či ich vzhľadom na všetky okolnosti možno považovať za nevyhnutné náklady. Výdavkové položky vykázané vo vyúčtovaní úhrady, o ktorých sa v konaní zistí, že nie sú nevyhnutnými nákladmi v zmysle ustanovenia § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. v. (Ú. l.), nemôžu byť pojaté do úhrnu úhrady v celom dome, z ktorého sa vychádza pri výpočte výšky úhrady pripadajúcej na jednotlivého užívateľa (porovnaj rozhodnutie uverejnené pod č. 14/1964 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

Užívatelia bytov nie sú teda povinní zaplatiť nadmerné náklady v tých prípadoch, keď nadmernosť bola zrejme spôsobená zavinením organizácie. Môže ísť o neodborné vykurovanie, zlé hospodárenie s palivom, zanedbanie niektorých povinností zamestnancami bytovej organizácie, zlú údržbu vykurovacieho systému a pod. Takéto nadmerné náklady nemôžu byť v žiadnom prípade nevyhnutnými nákladmi v zmysle ustanovenia § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. v. (Ú. l.) a nemôžu preto ísť na ťarchu užívateľov bytov.

Otázke preskúmania správnosti vyúčtovania úhrady za ústredné kúrenie a dodávku teplej vody mali by teda súdy venovať náležitú pozornosť a mali by podľa ustanovenia § 5 O. s. p. poskytovať užívateľom bytov poučenie, aké nároky môžu uplatňovať proti organizácii, keď bolo teplo (teplá voda) dodávané v medziach dodávkových noriem stanovených v § 15 vyhlášky č. 197/1957 Ú. v. (Ú. l.), ale užívatelia majú odôvodnené pochybnosti o tom, či vyúčtovanie úhrady zodpovedá ustanoveniam § 3 a § 4 tejto vyhlášky.

Súdy v niektorých prípadoch nepreskúmajú správnosť vyúčtovania úhrady za ústredné kúrenie a dodávku teplej vody, predloženého organizáciou, keď žalovaní nenamietajú výšku nákladov. Treba však vždy pristúpiť k preskúmvaniu správnosti vyúčtovania, pričom opodstatnenosť nákladov možno preskúmať aj na základe znaleckého posudku (napr. znalca z odboru energetiky).

Nerušený výkon užívacieho práva k bytu sa zabezpečuje okrem iného právom užívateľa na primeranú zľavu z úhrady za užívanie bytu, dokiaľ organizácia napriek upozorneniu užívateľa neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá buď podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie, alebo ak je užívanie bytu zhoršené neplnením alebo zlým plnením služieb. Rovnaké právo má užívateľ, ak podstatné alebo po dlhší čas trvajúce zhoršenia podmienok užívanie bolo zapríčinené stavebnými úpravami v dome ( § 170 ods. 1 a 2 O. z.).

Právo na zľavu patrí užívateľovi vo všetkých týchto prípadoch iba vtedy, ak v zmysle ustanovenia § 162 O. z. sám po predchádzajúcom upozornení organizácie neodstránil závalu; ak užívateľ sám odstránil tieto závady, má právo na náhradu účelne vynaložených nákladov proti organizácii, a nie na zľavu z úhrady za užívanie.

Občiansky zákonník nevymedzuje pojem „podstatného“ ani „po dlhší čas“ trvajúceho zhoršenia užívania, a preto tieto pojmy treba vykladať osobitne vo vzťahu ku konkrétnym závadám.

Vo veci sp. zn. 7 C 34/76 Okresný súd v Prievidzi zamietol žalobu bytového podniku podanú proti žalovanej užívateľke bytu, a to v tej časti, ktorou bol uplatnený doplatok na zaplatenie úhrady za užívanie bytu; za primeraný rozsah zľavy súd považoval 50 , lebo žalobca ani po upozorneniach na vady bytu, ktoré znemožňovali jeho užívanie v polovici podlahovej plochy, tieto vady neodstránil. Išlo o zatekanie vody do izby zaberajúcej polovicu obytnej plochy, čo malo za následok vytváranie plesne a zápach v celom byte a tým aj jeho hygienickú závadnosť. Súd s poukazom na obsah záznamu a ohliadke bytu zástupcami MestNV v P. a žalobcu výrok o zamietnutí žaloby odôvodnil tým, že 50 zníženie zodpovedá zistenej závade. Rozsah zníženia určil voľnou úvahou ( § 138 O. s. p.).

Právo na zľavu podľa ustanovenia § 170 ods. 1 O. z. možno uplatniť len vtedy, ak ide o závady odstrániteľné. Účelom tohto zákonného ustanovenia je totiž prinútiť organizáciu spravujúcu byt k včasnému odstráneniu závad. Pokiaľ by súd dospel k záveru, že ide o neodstrániteľnú závadu, ktorá vznikla po určení výšky úhrady za užívanie bytu dohodou alebo správnym rozhodnutím, nešlo by o prípad uvedený v ustanovení § 170 ods. 1 O. z., ale o prípad eventuálneho nového určenia výšky úhrady za užívanie bytu v zmysle ustanovení § 156 ods. 1 O. z. a § 20 vyhlášky č. 60/1964 Zb. (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 70/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR). Ustanovenie § 170 O. z. sa vzťahuje aj na družstevné byty (pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 51/1973 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Na otázku, či a za akých podmienok má užívateľ bytu právo na zľavu z úhrady za užívanie bytu z toho dôvodu, že do jeho bytu zariadeného na ústredné vykurovanie a dodávku teplej vody bolo dodávané teplo (teplá voda) sústavne pod dodávkové normy, prípadne nebolo dodávané vôbec, treba uviesť, že právo na zľavu z úhrady z tohto dôvodu užívateľ zásadne má. Predpokladom tohto práva je však skutočnosť, že užívateľ môže užívať byt len obmedzene. Či k tomu došlo zavinením či bez zavinenia organizácie, nie je pre právo užívateľa rozhodujúce (pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 51/1973 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Vo veci sp. zn. 4 C 681/76 Okresného súdu v Spišskej Novej Vsi žalovaný namietal nedostatočné vykurovanie bytu a nedostatočnú dodávku teplej vody. Hodnotením výpovedí svedkov (spoluobytateľov domu) súd zistil, že teplota v byte žalovaného sa pohybovala medzi 14 - 15 stupni C. Cez zimné mesiace žalujúca bytová organizácia len zriedka dodávala teplú vodu, cez letné mesiace vôbec nie. Súd prvého stupňa v odôvodnení rozsudku uviedol, že užívateľ má podľa ustanovenia § 170 O. z. právo na primeranú zľavu z úhrady za užívanie okrem iného v prípade vadného plnenia služieb, poskytovanie ktorých je s užívaním bytu spojené. Žalujúca organizácia nespĺnila povinnosti podľa vyhlášky č. 197/1957 Ú. v. (Ú. l.), keď teplota v byte nedosahovala minimum 18 stupňov C a keď nedodávala teplú vodu podľa uvedenej vyhlášky. Vzhľadom na výsledky dokazovania považoval súd za primeranú zľavu 30 z úhrady za užívanie bytu a služby s ním spojené.

Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.) pripúšťa možnosť poskytnutia primeranej zľavy z úhrady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu, ak služby vykazujú určité závady. Na primeranú zľavu z úhrady za služby má užívateľ právo, dokiaľ ich organizácia riadne a včas neplní ( § 170 ods. 3 O. z.).

Medzi najbežnejšie služby, ktoré organizácie poskytujú užívateľom bytov, patrí vykurovanie bytu a dodávka teplej vody. Často dochádza ku sporom medzi organizáciou a užívateľom bytu práve pre vadné plnenia týchto služieb a súdy rozhodujú o priznaní zľavy z úhrady za ústredné vykurovanie a dodávku teplej vody, ktorej sa domáha užívateľ bytu.

Je veľmi dôležité z hľadiska právneho posúdenia otázky rozsahu práva na primeranú zľavu z úhrady, aby súd pri konkrétnom riešení jednotlivých sporov starostlivo skúmal všetky príčiny toho, že organizácia vynaložením nevyhnutných nákladov v zmysle ustanovenia § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. v. (Ú. l.) nedokázala zabezpečiť užívateľovi teplo a pravidelnú dodávku teplej vody v rámci dodávkových

noriam. Tie majú význam pre určenie rozsahu nároku na zľavu z úhrady z hľadiska primeranosti zľavy, nie však pre posúdenie dôvodnosti nároku samého, ktorý zásadne užívateľovi prináleží vo všetkých prípadoch, keď dodávanie tepla nezodpovedá dodávkovým normám.

Keby sa však nedostatky v dodávke tepla vyskytli len nahodile, prípadne v takom malom rozsahu, že by nešlo už o závady podstatné, ani také, ktoré po dlhší čas zhoršujú užívanie bytu, nebolo by možné užívateľovi priznať zľavu z úhrady.

Pri posudzovaní nároku na primeranú zľavu z úhrady z dôvodov nedostatočnej dodávky tepla treba mať ďalej na zreteli, že o vadné plnenie služieb pôjde len vtedy, keď dodávanie tepla sústavne pod dodávkové normy je priamym dôsledkom nedostatkov vo vykurovacom systéme samom alebo vo vlastnej prevádzke ústredného kúrenia. Nejde o vadné plnenie služieb a užívateľia nemôžu uplatňovať nárok na zľavu z úhrady podľa ustanovenia § 170 ods. 3 O. z., keď dodávanie tepla sústavne pod dodávkové normy bolo spôsobené skutočnosťami, ktoré s funkciou vykurovacieho systému alebo s jeho prevádzkou bezprostredne nesúvisia (napr. nedostatočná tepelná izolácia vykurovaných miestností, zlé tesnenie okien v týchto miestnostiach, chybné okná a pod.). Tieto skutočnosti môžu byť podkladom pre vznik nároku na zľavu z úhrady za užívanie bytu.

Všetko to, čo je uvedené v súvislosti s vadnou alebo nedostatočnou dodávkou tepla, platí obdobne aj pokiaľ sa týka podstatných nedostatkov v dodávke teplej vody do bytu.

Právo na zľavu z úhrady za služby možno priznať aj užívateľom družstevného bytu. 3) Priznanie práva na túto zľavu je už výslovne uvedené v čl. 42 Vzorových stanov stavebných bytových družstiev.

Právo na zľavu z úhrady za užívanie bytu alebo za služby treba uplatniť u organizácie bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam, ktoré toto právo zakladajú ( § 171 O. z.). Pokiaľ organizácia neuzná právo užívateľa na poskytnutie zľavy z úhrady za užívanie alebo za služby, má užívateľ možnosť svoje právo uplatniť na súde v trojročnej premlčacej dobe počítanej odo dňa, keď uplatnil svoje právo u organizácie.

V súvislosti s uplatnením práva na zľavu z úhrady za užívanie bytu alebo za služby nie je však jednotná prax súdov, pokiaľ ide o formu tohto uplatnenia. Je zrejmé, že nemožno trvať na písomnom uplatnení práva na zľavu doporučeným listom adresovaným organizácii, i keď táto forma sa javí najmä s hľadiska riešenia eventuálneho sporu najvhodnejšia. V zmysle ustanovenia § 34 O. z. a s ohľadom na to, že písomná forma uplatnenia nárokov podľa ustanovenia § 171 O. z. nie je zákonom predpísaná, postačí aj ústne uplatnenie nárokov u organizácie.

Právo na zľavu z úhrady za užívanie bytu alebo za služby je dôležitým právom užívateľa bytu. K realizácii tohto práva je potrebné, aby ho užívateľ uplatnil, inak právo zaniká. Právo na zľavu musí užívateľ uplatniť do 6 mesiacov odo dňa, keď nastala skutočnosť zakladajúca právo na zľavu (napr. do 6 mesiacov od toho času, čo prestal chodiť výťah) a k uplatneniu musí dojsť u organizácie. V tých prípadoch, kde sa vyžaduje predchádzajúce upozornenie pre vznik práva na zľavu (závada je podstatná alebo zhoršuje po dlhší čas užívanie bytu), plyní 6 mesačná doba od upozornenia. Uplatnením práva u organizácie sa zamedzí jeho zánik.

Odo dňa tohto uplatnenia však plyne ďalšia trojročná premlčacia doba, a keby užívateľ v tejto dobe právo neuplatnil na súde, došlo by k jeho premlčaniu.

Ak ide o vadu zakladajúcu právo na zľavu a užívateľ bytu toto právo do 6 mesiacov neuplatní, vada však trvá ďalej, neznamená to, že by užívateľ nemohol už nikdy viac z titulu uvedenej vady zľava žiadať.

Podľa ustálenej súdnej praxe nepovažuje sa nárok na úhradu za užívanie bytu za nárok na opakujúce

sa dávky v zmysle ustanovenia § 154 ods. 2 O. s. p. Ide síce o plnenia, ktoré sa mesačne pravidelne opakujú, ku vzniku nároku na každé z nich však musí pristúpiť ďalšia skutočnosť, totiž ďalšie bývanie. Nemožno teda považovať ani právo na zľavu z úhrady za užívanie bytu za jeden celok, ktorý preklúziou raz navždy zaniká, ale za súhrn práv na zľavu z každej jednotlivkej mesačnej zročnej úhrady, ku vzniku ktorých sa žiada, aby trvalo užívanie bytu, aby trvala vada zakladajúca tento nárok a aby úhrada bola zročná.

Neuplatnením práva do 6 mesiacov zaniká len právo na zľavu z každej jednotlivkej mesačnej úhrady, nie však definitívne s neobmedzenou účinnosťou do budúcnosti právo na zľavu z úhrady vôbec. Pri trvajúcej vade môže sa teda užívateľ úspešne domáhať aj v budúcnosti zľavy, pravdaže nie vyššej než za obdobie 6 mesiacov pred uplatnením.

### C. Používanie ustanovenia § 177 O. z.

Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.) zveruje rozhodovanie sporov o ďalšom užívaní bytu manželov po rozvode ich manželstva súdom. Súdny sú povolané rozhodovať skutkové a právne zložité prípady, poznajú dôvody rozvodu manželstva, ako aj pomer manželov k deťom, a preto najlepšie môžu posúdiť, ktorému z rozvedených manželov má byť pripadnúť.

Otázkami rozhodovania súdov vo veciach zrušenia práva spoločného užívania bytov manželmi sa podrobne zaoberal bývalý Najvyšší súd v Rozbore a zhodnotení praxe súdov pri výklade a používaní ustanovenia § 177 O. z., [Pls 6/65](#) z 1. 10. 1965, uverejnenom pod III/1965 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR (str. 297) a v zborníku Najvyššieho súdu ČSSR „Najvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvem“, SEVT, Praha 1974, str. 453 - 473 (pozri tiež č. 1/1974 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk). Zo záverov uvedených v citovanom rozbore a zhodnotení aj táto správa vychádza.

V ustanovení § 177 O. z., sa vychádza z toho, že rozvedení manželia sa v prvom rade majú o užívaní bytu dohodnúť. Len keď sa nedohodnú, súd na návrh jedného z manželov rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného užívania bytu a súčasne určí, ktorý s manželov bude byť ďalej užívať. Táto zásada platí aj u družstevných bytov, pokiaľ boli manželia aj spoločne členmi družstva.

O dohodách podľa ustanovenia § 177 O. z., ktoré môžu byť uzavierané rozvedenými manželmi písomne, ústne i konkludentnými činmi, platia ustanovenia štvrtej hlavy prvej časti Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch. Dohody nemusia byť schvaľované štátnym orgánom, avšak môžu sa stať predmetom zmieru schváleného súdom podľa ustanovenia § 99 O. s. p. (i v zmierovacom konaní podľa ustanovení § 67 a nasl. O. s. p.). Dohody uzavreté ešte pred rozvodom s odkladacou podmienkou, že sa stanú účinnými ku dňu právoplatnosti rozsudku o rozvode, sú neplatné. 4)

Dohodou podľa ustanovenia § 177 ods. 1 a 2 O. z. je len také dojednanie rozvedených manželov o užívaní bytu, podľa ktorého bude byť ďalej užívať len jeden z nich a druhý sa zaviazá z bytu sa vysťahovať buď do iného bytu, ktorý sa mu prideli, alebo do bytu získaného inak (napr. družstevnou výstavbou, do bytu svojich rodičov či nového manžela atď.). Táto dohoda zahŕňa zrušenia práva spoločného užívania bytu manželmi i určenie, kto z rozvedených manželov bude byť ďalej užívať.

Niekedy sa rozvedení manželia dohodnú tak, že každý z nich bude užívať samostatne určitú miestnosť doteraz spoločne obývaného bytu, že tento byt zamenia za dva byty atď. Dohody rozvedených manželov, podľa ktorých majú byť užívať určitým dohodnutým spôsobom i naďalej obaja, nie sú dohodami podľa ustanovenia § 177 ods. 1 O. z., ale dohodami o ďalšom výkone práva spoločného užívania bytu až do času, než dôjde k jeho zrušeniu spôsobom uvedeným v § 177 O. z. O obsahu výkonu tohto práva spoločného užívania bytu platia ustanovenia § 171 až § 174 O. z. ako všeobecné ustanovenia, platné pre všetky prípady práva spoločného užívania bytu.



Pokiaľ sa dohoda podľa ustanovenia § 177 O. z. nestala predmetom zmieru schváleného súdom ( § 69, § 99 O. s. p.), môže sa rozvedený manžel, ktorý má podľa nej byť ďalej užívať, domáhať jej splnenia žalobou, ak nebola splnená.

Právo spoločného užívania bytu manželmi (prípadne aj spoločného užívania družstevného bytu manželmi) vzniká po 1. 4. 1964, t. j. po účinnosti Občianskeho zákonníka, zo zákona predovšetkým vtedy, ak počas trvania manželstva obidvaja manželia alebo i len jeden z nich nadobudnú právo užívať byt a trvale spolu žijú ( § 175 O. z.). Podľa ustanovenia § 176 O. z. vznikne zo zákona dňom uzavretia manželstva právo spoločného užívania bytu manželmi rovnako k bytu toho z manželov, ktorý nadobudol právo užívať byt už pred uzavretím manželstva. Podľa ustanovenia § 176 O. z. bude treba posudzovať aj tie prípady, keď obidvom účastníkom bol podľa ustanovenia § 172 O. z. byt pridelený do spoločného užívania ešte pred ich sobášom s ohľadom na ich pomer druha a družky.

Konečne podľa ustanovenia § 501 O. z. vzniklo toto právo dňom 1. 4. 1964 i k tomu bytu, ktorý nadobudol ešte pred účinnosťou Občianskeho zákonníka do užívania jeden z manželov pokiaľ spolu manželia v tom čase trvale žili.

Pri rozhodovaní podľa ustanovenia § 177 O. z. musia sudy náležite zisťovať, či došlo k vzniku práva spoločného užívania bytu obidvoma manželmi a či v čase rozhodovania súdu toto právo ešte trvalo. Sudy toto vždy dôsledne nerobia. Vychádzajú často zo zhodných prednesov účastníkov a nie vždy si vyžadujú stanovisko príslušného národného výboru ( § 128 ods. 1 O. s. p.), rozhodnutie o pridelení bytu, prípadne dohodu o užívaní bytu. Časť vykonávajú zistenie len pri rozdielnych údajoch účastníkov.

Napr. vo veci sp. zn. 4 C 41/76 Okresného súdu v Leviciach bolo už v samom návrhu uvedené, že odporca sa zo spoločného bytu odsťahoval a zobral so sebou celé zariadenie. Napriek tomu súd zrušil účastníkom právo spoločného užívania bytu na základe prejavu odporcu, že súhlasí s tým, aby byt užívala navrhovateľka a v tomto smere rozhodol. Súd vôbec nehodnotil okolnosti, za ktorých za odporcu odsťahoval z bytu, hoci nasvedčovali tomu, že odporcovi už zaniklo právo užívania k tomuto bytu ( § 181 O. z.).

Ustanovenie § 181 O. z. platí s použitím § 496 O. z. aj pre prípady, že jeden z rozvedených manželov, ktorí bývali po rozvode v spoločnom byte, sa z tohoto bytu vysťahuje. V dôsledku toho neprichádza už do úvahy ustanovenie § 177 O. z.

Pokiaľ ide o družstevné byty rozvedených manželov, niektoré sudy zisťujú dotazom na stavebné bytové družstvo, o aký byt ide, iné vychádzajú iba z prednesov účastníkov, prípadne len z obsahu návrhu. V niektorých prípadoch sa však dopyt na stavebné bytové družstvo týka iba zistenia, komu navrhuje družstvo zachovanie členstva a pridelenie bytu, a nie aj toho, či vôbec išlo o spoločné členstvo, prípadne kedy došlo k vzniku práva na pridelenie bytu. 5)

So zreteľom na ustanovenie § 182 O. z. nevzniká právo spoločného užívania bytu manželmi ( § 175 a nasl. O. z. § , prípadne právo spoločného užívania bytu ( § 172 a nasl. O. z.) k bytom trvale určeným pre ubytovanie pracovníkov organizácie; nemožno teda v uvedených prípadoch rozhodovať ani podľa ustanovenia § 177 O. z. Ak súd zistí, že v danej veci ide o byt trvale určený pre ubytovanie pracovníkov organizácie, poučí účastníka, aby vzal návrh späť, prípadne návrh zamietne.

Ak ide o byt trvale určený pre ubytovanie pracovníkov organizácie, nemožno v žiadnom prípade vyhovieť návrhu v tej časti, ktorou sa žiada o zrušenie práva spoločného užívania bytu. Pokiaľ však navrhovateľ žiada o to, aby odporca bol zaviazaný takýto byt vypratať, treba robiť rozdiel podľa toho, ktorému z rozvedených manželov bol byt pridelený. Žalobe o vypratanie bytu trvale určeného pre

ubytovanie pracovníkov organizácie podanej manželom, ktorému samému bol byt pridelený, bude treba vyhovieť.

Pred rozhodnutím podľa ustanovenia § 177 O. z. treba vždy zisťovať aj to, či k bytu v rodinnom domčeku skutočne vzniklo právo spoločného užívania bytu manželmi a či snáď nejde o užívanie bytu z titulu vecného práva (či už so zreteľom na výlučné vlastníctvo jedného z manželov, alebo na bezpodielové, prípadne podielové spoluvlastníctvo oboch manželov). O rozhodovanie podľa ustanovenia § 177 O. z. môže ísť len v prípade, ak účastníci majú (prípadne mali) k bytu alebo k jeho časti ( § 394 ods. 3 O. z.) právo spoločného osobného užívania. Ak ide o byt v rodinnom domčeku, treba sa teda zaoberať vždy otázkou, aký je právny dôvod užívania bytu.

Ak bol podaný návrh na rozhodnutie podľa ustanovenia § 177 O. z., hoci sa už rozvedení manželia dohodli o užívaní bytu, má súd navrhovateľa poučiť, že sa má žalobou domáhať plnenia uzavretej dohody. Nie je správny postup, ak súd bez ďalšieho návrh zamietne. Nie je pritom vylúčené, aby do tých čias, kým nedôjde k vysťahovaniu toho manžela, ktorý nie je určený za výlučného užívateľa, bolo užívanie bytu s použitím analógie ustanovenia § 174 O. z. upravené, pravdaže ako provizórium do vysťahovania povinného. 6)

Niet dôvodu ani na zastavenie konania, pretože uzavretie platnej dohody rozvedených manželov o užívaní bytu nie je takou skutočnosťou, ktorá by bránila konať a meritórne rozhodnúť o podanom návrhu. Možno poukázať v tejto súvislosti na výklad uverejnený v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk pod č. 42/1972 (str. 261), podľa ktorého treba zamietnuť návrh na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ak bývalí manželia uzavreli platnú dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Pri rozhodovaní o tom, ktorý z manželov bude byt ďalej užívať, súdy majú vziať zreteľ predovšetkým na záujem maloletých detí, ktoré majú manželia spolu, ale aj deti iba jedného z manželov, ďalej detí plnoletých, počet rodinných príslušníkov, ktorí budú v byte bývať, potreby manželov z hľadiska ich zdravotného stavu, pracovné a sociálne pomery a majú hodnotiť aj príčiny rozvodu manželstva podľa rozsudku o rozvode. 7) Pri rozhodovaní o ďalšom užívaní bytu rozvedených manželov, najmä ak nemajú maloleté deti, má súd uvážiť najmä pomery týchto manželov, ich pracovné zaradenie a spoločenský význam ich práce, občiansku aktivitu a triedny profil, má prihliadnúť i na okolnosti rozvratu manželstva a musí mať na zreteli aj účelné využitie bytu, ako aj to, či u osôb, ktoré zostanú v byte bývať, sú predpoklady pre pokojné a usporiadané spolužitie (pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 13/1973 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk). Vyskytujú sa tiež prípady, že súd berie pri rozhodovaní do ohľadu aj kvalitu bytu alebo skutočnosť, či a kto z manželov má povinnosť platiť napr. tzv. stabilizačnú pôžičku, poskytnutú na získanie bytu.

Napr. Okresný súd v Trnave vo veci sp. zn. 15 C 1430/76 bral do úvahy, že rozvedený manžel je slepý, odkázaný na opatrovateľskú službu a že je zvyknutý na svoje doterajšie prostredie.

Otázku, kto bude ako člen družstva byt ďalej užívať, rieši súd len veľmi zriedka v rámci konania o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov podľa ustanovení § 149 ods. 3 a § 150 O. z. Oveľa častejšie sa účastníci domáhajú iba rozhodnutia podľa ustanovenia § 177 ods. 2, veta druhá, O. z. bez súčasného vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov. O takto podanom návrhu má súd rozhodnúť iba podľa ustanovenia § 177 ods. 2 O. z., to znamená zrušiť právo spoločného užívania bytu a určiť, ktorý z účastníkov bude ako člen družstva byt ďalej užívať.

Rozhodnutie podľa ustanovenia § 177 ods. 2 O. z. o ďalšom užívaní družstevného bytu nie je viazané na to, aby sa súčasne rozhodovalo aj o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva. Tým, že sa určí, kto bude ako člen družstva byt ďalej užívať, rieši sa, pravda, aj otázka členského podielu, ktorý pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva bude musieť pripadnúť tomu, kto sa stal užívateľom

bytu ako člen družstva. 8) Ale to, čo je podstatné pre vyporiadanie, totiž otázka, či a akou sumou bude nadobúdateľ členského podielu povinný vyplatiť zo zostatkovej hodnoty tohto podielu druhého účastníka, zostáva tu otvorené. V akých podieloch sa hodnota, ktorú predstavoval majetok tvoriaci bezpodielové spoluvlastníctvo účastníkov rozdelí, prípadne čo ktorý z manželov z tohto majetku nadobudne do svojho výlučného vlastníctva a za akú výplatu, bude vecou vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva, pri ktorom bude treba iba prihliadnúť na to, že členský podiel musí pripadnúť tomu, kto sa stal užívateľom bytu.

Nie je vylúčené, že sa účastníci dohodnú o užívaní bytu, budú sa však súdnym návrhom domáhať vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva; práve tak však nie je vylúčené, že sa účastníci budú domáhať rozhodovania podľa ustanovenia § 177 O. z. o ďalšom užívaní družstevného bytu, ale po tomto rozhodnutí sa na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva dohodnú.

Pravdaže účastníci by mali byť poučení o tom, že rozhodnutím podľa ustanovenia § 177 ods. 2 O. z. o družstevnom byte sa v konečných dôsledkoch rieši aj otázka členského podielu, pretože ten, komu sa prizná právo užívať byt, bude členom družstva, a teda pri vyporiadaní mu prípadne aj členský podiel.

#### D. Návrhy na zrušenie práva osobného užívania bytu

Ustanovenie § 184 O. z. uvádza štyri prípady, v ktorých súd môže zrušiť právo osobného užívania bytu, pričom (s výnimkou prípadu uvedeného pod písm. a/) ide napospol o situácie, v ktorých sa užívateľ bytu dostáva do konfliktu so zásadami socialistického spoluzitia alebo štátnej bytovej politiky. V prípade uvedenom v § 184 O. z. pod písm. a) sa účastník dostáva do konfliktu so záujmami organizácií, ktoré na plnenie svojich spoločenských a hospodárskych úloh potrebujú pracovníkov a týmto pracovníkom poskytujú byty.

Vo všetkých prípadoch uvedených v ustanovení § 184 O. z. ide o zrušenie práva osobného užívania bytu. Predpokladom možnosti použiť toto ustanovenie je skutočnosť, že takéto právo platne vzniklo, že totiž občan, proti ktorému návrh smeruje, bol nielen faktickým, ale aj právnym užívateľom bytu a nemal iba právo bývania, oprávnenie dočasne v byte bývať alebo sa zdržovať, ale mal právo osobného užívania bytu, ako ho upravuje prvá hlava tretej časti Občianskeho zákonníka.

Iba v takomto prípade totiž možno právo osobného užívania bytu zrušiť. Tam, kde takéto právo nevzniklo, možno občana zaviazať, aby byt vypratal, vystaľoval sa z neho alebo zakázať mu jeho užívanie; nemožno mu však zrušiť právo užívať byt, pretože Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.), aj keď v § 184 hovorí všeobecne o zrušení práva užívať byt, myslí tým zrušenie práva osobného užívania bytu podľa ustanovenia § 153 a nasl. O. Z. Ak teda niekto má aj právo zotrvať v byte (napr. ako rodinný príslušník alebo príslušník domácnosti toho, kto má na byt právo osobného užívania, prípadne ako bývalý manžel, ktorý dosiaľ nedostal iný byt, alebo ako občan, ktorému bol byt prenechaný do dočasného užívania a pod.) a ak nastali okolnosti odôvodňujúce zánik alebo zrušenie tohto jeho oprávnenia, nemožno v uvedenom prípade rozhodovať podľa ustanovenia § 184 O. z.; občan tu totiž právo osobného užívania bytu nemal.

Z tohto hľadiska treba najmä pozorne zisťovať a hodnotiť, či občan, proti ktorému návrh na zrušenie práva užívať byt smeruje, užíva byt na základe svojho vlastného práva osobného užívania a či z iného právneho dôvodu.

Otázkami rozhodovania súdov podľa ustanovenia § 184 O. z. sa podrobne zaoberal bývalý Najvyšší súd v Rozbore a zhodnotení praxe súdov pri výklade a používaní ustanovenia § 184 O. z., Prz 39/65 z 30. 8. 1965, uverejnenom v zborníku Najvyššieho súdu ČSSR „Najvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvem“, SEVT, Praha 1974, str. 474 - 498. Na tento rozbor správa v tejto časti nadväzuje.

K ustanoveniu § 184 písm. a) O. z.:

Za byty trvale určené pre ubytovanie pracovníka organizácie sa podľa ustanovenia § 7 vyhlášky č. 45/1964 Zb. považujú podnikové byty ( § 66 zákona č. 41/1964 Zb.), byty vystavené v podnikovej bytovej výstavbe z vlastných voľných prostriedkov podnikov ( § 17 a nasl. vyhlášky č. 94/1959 Ú. v. (Ú. l.) po 27. 4. 1960 v znení vyhlášky č. 47/1960 Zb. 9) a služobné byty ( § 67 zákona č. 41/1964 Zb.).

Organizácie obyčajne podávajú návrh na zrušenie práva užívať byt podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. proti svojmu bývalému pracovníkovi, ktorému bol byt pridelený a s ktorým uzavreli dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu. Treba aj tu vždy zistiť, komu vzniklo právo užívania bytu. Toto právo vzniká iba tomu občanovi, ktorému bol byt pridelený a ktorý uzavrel s organizáciou dohodu o odovzdaní a prevzatí tohto bytu. Obvykle ide o pracovníka organizácie; sú však výnimočné prípady, keď sa byt prideliť občanovi, ktorý nepracuje v organizácii.

K chybným kvalifikáciám právnych vzťahov dochádza predovšetkým vtedy, keď organizácia uzavrie dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu so svojím pracovníkom a po zániku pracovného pomeru dotýčny pracovník byt opustí, v byte však zostane jeho manželka, prípadne bývalá manželka.

Ustanovenie § 175 ods. 1 O. z., podľa ktorého ak za trvania manželstva manželia (alebo jeden z nich) nadobudnú právo užívať byt, vznikne právo spoločného užívania bytu obidvoma manželmi, sa nevzťahuje na byty trvale určené pre ubytovanie pracovníkov organizácie ( § 182 O. z.). To znamená, že manžel pracovníka, ktorému bol pridelený takýto byt, má síce právo bývať v tomto byte, nevzniklo mu však právo užívať byt v zmysle ustanovenia § 175 ods. 1 O. z. toto právo nemal ani počas trvania manželstva a teda ani po zániku manželstva. Pretože však tento manžel pôvodne býval v byte právom ako manžel užívateľa bytu, nemožno ho považovať ani po rozvode manželstva za osobu, na ktorú sa vzťahuje ustanovenie § 157 O. z. Povinnosť vypratať byt má podľa ustanovenia § 187 ods. 1 o. z. iba pri poskytnutí náhradného bytu alebo náhradného ubytovania.

Je teda chybné, ak súd zrušuje podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. právo užívať byt napr. aj manželka pracovníka, ktorá toto právo nikdy nemala.

Vo veci sp. zn. 7 C 393/76 Okresného súdu v Bardejove sa napr. domáhala zrušenia práva užívať byt organizácia proti vdove po pracovníkovi, ktorému bol pridelený podnikový byt.

Správne zamietol Okresný súd v Banskej Bystrici návrh na zrušenie práva užívať byt podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. vo veci sp. zn. 8 C 507/75. Organizácia prideliť byt svojmu pracovníkovi, ten sa rozviedol a po rozvode zostala v byte bývať jeho rozvedená manželka, ktorá sa znovu vydala a návrh na zrušenie práva užívať byt bol podaný proti jej terajšiemu manželovi. Súd správne v odôvodnení uviedol, že ustanovenie § 184 písm. a) O. z. nemôže sa použiť proti odporcovi, ktorý nie je v žiadnom právnom pomere s navrhovateľom a ani v minulosti nebol zamestnancom navrhovateľa. Súd však mal poučiť navrhovateľa o potrebe zmeniť návrh tak, aby odporca a jeho manželka boli zaviazaní byt vypratať.

Popritom si však treba uvedomiť, že v prípadoch, keď voči manželovi užívateľa bytu možno použiť ustanovenia § 341 O. s. p., nemusí sa organizácia domáhať vypratania bytu aj voči nemu. Podľa ustanovenia § 341 O. s. p. sa totiž súdny výkon rozhodnutia uskutoční presťahovaním povinného a všetkých, ktorí s ním bývajú na základe jeho práva, do náhradného bytu alebo miestnosti poskytnutej ako náhradné ubytovanie. Ak po skončení pracovného pomeru zostal v byte naďalej bývať pôvodný užívateľ, ktorému bol pridelený byt trvale určený pre ubytovanie pracovníka organizácie, a s ním aj jeho manžel, obýva tento manžel naďalej byt na základe pôvodného práva svojho manžela.

Rozsudok, ktorým sa ukladá manželovi, aby sa z bytu vysťahoval, možno teda vykonať aj proti jeho manželke (manželovi) ak bývajú v byte obidvaja a ak nedošlo k rozvodu manželstva.

Ak sa manžel, ktorému bol pridelený byt trvale určený pre ubytovanie pracovníkov organizácie a s ktorým bol rozviazaný pracovný pomer, z bytu vysťahoval ( § 183 O. z.), treba sa voči manželke, ktorá v byte zosala bývať, domáhať vypratania bytu osobitnou žalobou. Voči manželovi, ktorý už v byte nebýva, totiž už nemožno dosiahnuť rozsudok, ktorým by sa manželovi ukladalo vysťahovanie, a manželku, ktorá zostala v byte, nemožno už posudzovať ako osobu bývajúcu s manželom na základe jeho práva.

Obdobná situácia rozvedenej manželky pracovníka, ktorému bol pridelený podnikový byt a ktorý prestal pre organizáciu pracovať. Ani tu nemožno vysťahovať z bytu pri súdnom výkone rozsudku zaväzujúceho na vypratanie bytu jej bývalého manžela, lebo rozvedená manželka nebýva už v byte na základe práva svojho bývalého manžela. To platí pre manželku, ktorá v byte býva so svojim rozvedeným manželom, a tým viac pre rozvedenú manželku, ktorá v podnikovom byte zostala bývať sama.

V týchto prípadoch nezostáva iné, ako žalovať aj bývalú manželku (manžela), a to o vypratanie bytu, a nie o zrušenie práva užívať byt. Bývalá manželka však aj v tomto prípade bude mať nárok na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie ( § 178 O. z.).

Ak navrhovateľ chce mať osobitný titul na výkon rozhodnutia proti obidvom bývalým manželom, treba bezpodmienečne rozlišovať právne vzťahy, na základe ktorých odporcovia byt obývajú.

Ak sa pracovník organizácie, ktorému bol byt pridelený, z bytu vysťahoval, netreba zrušovať jeho právo užívať byt, ak to oznámi navrhujúcej organizácii ( § 183 O. z.), prípadne ak uzavrel s ňou podľa citovaného ustanovenia dohodu. Právo osobného užívania bytu však nezaniká, kým nebolo zrušené, pretože tu má užívateľ možnosť kedykoľvek sa do bytu vrátiť.

Okresný súd v Senici vo veci sp. zn. 6 C 192/76 rozhodoval o návrhu, ktorý podala organizácia proti občanovi, ktorý pracovný pomer s organizáciou ukončil a odsťahoval sa z bytu, čo organizácii neoznámil, avšak v byte bývala rozvedená manželka odporcu s deťmi a so svojim novým manželom. Súd návrhu vyhovel a zrušil odporcovo právo užívať byt bez nároku na pridelenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania.

Ustanovenia § 341 O. s. p. o súdnom výkone rozhodnutia vypratáním treba mať na zreteli pri poskytovaní poučenia navrhovateľovi, a to preto, aby neboli vynášané rozhodnutia, ktoré neposkytujú podklad pre výkon rozhodnutia zamýšľaný navrhovateľom, a aby neboli vynášané zbytočné rozhodnutia, keď realizácia navrhovateľových potrieb je možná aj bez nich.

Právo osobného užívania bytu trvale určeného pre ubytovanie pracovníka organizácie vzniká iba tomu pracovníkovi, ktorému bol byt pridelený, a nie aj jeho manželovi, aj keby bol aj on v pracovnom pomere u tej istej organizácie. 10)

Vo veci sp. zn. 9 C 239/76 Okresného súdu vo Zvolene sa navrhovateľ domáhal zrušenia práva užívať byt podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. Odporca okrem iného namietal, že u navrhovateľa naďalej pracuje jeho manželka, ktorá s ním býva v byte. Súd vyhovel návrhu a zrušil právo odporcu užívať byt. V odôvodnení uviedol, že „okolnosť, že u navrhovateľa pracuje aj manželka odporcu ... nemôže nič meniť na tom, že byt bol pridelený odporcovi“.

Otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt trvale určený pre ubytovanie pracovníka organizácie, musí posúdiť sám. 11) Súd však postupuje v nevyhnutnej súčinnosti s národným výborom (už so zreteľom na to, že miestne národné výbory vedú zoznamy podnikových bytov v zmysle ustanovenia § 66

zákona č. 41/1964 Zb.), ktorého stanovisko si má súd podľa ustanovenia § 128 ods. 1 O. s. p. vždy vyžiadať.

Na základe zákona č. 159/1971 Zb. 12) bola prenesená právomoc rozhodovať o tom, či určitý byt má povahu bytu služobného, aj na mestské národné výbory. Preto súdy v prípadoch, keď sa má rozhodnúť, či určitý byt má povahu služobného bytu, musia sa obrátiť na príslušný národný výbor, v obvode ktorého sa byt nachádza, so žiadosťou o rozhodnutie v zmysle ustanovenie § 67 ods. 3 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi.

Súdy považujú sa rozhodujúce, či byt mal charakter bytu trvale určeného pre ubytovanie pracovníka organizácie už v čase vzniku užívacieho práva odporcu. Stáva sa totiž, že podnik nadobudne dom, aby v ňom mohol umiestniť svojich pracovníkov, až keď sú byty v tom dome už obsadené. Ak niekto dostal pridelený byt, ktorý nemal charakter bytu určeného pre ubytovanie pracovníka organizácie, nemôže organizácia, ktorá dodatočne nadobudla dom s uvedeným bytom, žiadať o zrušenie práva osobného užívania dotyčného bytu s tým, že ide o byt takého charakteru, lebo by nemohol tento charakter ani priebehom času dodatočne nadobudnúť so spätnou účinnosťou pre užívateľov bytu.

Napr. Najvyšší súd SSR vo svojom rozhodnutí 2 Cz 3/75 13) okrem iného uviedol: „Aj keď zásadne možno pripustiť aj iný spôsob určenia podnikového bytu, než je uvedený v ustanovení § 66 zákona č. 41/1964 Zb., treba uviesť, že podnikové byty sú trvale určené pre ubytovanie pracovníkov organizácie, teda od samého začiatku. K takémuto určeniu nemôže preto dôjsť len dodatočne (pre budúcnosť) v čase, v ktorom byty užívajú oprávnené občania ako byty nepodnikové bez akéhokoľvek právneho vzťahu s terajším nadobúdateľom, ktorý až dodatočne dom s predmetnými bytmi odkúpil od súkromného vlastníka alebo získal od správy prevodom od inej organizácie. 14) Ak by sa totiž byty v takomto dome mali stať podnikovými už púhym nadobudnutím domu organizáciou na základe takéhoto prevodu, nemala by nijaký zmysel zákonná požiadavka uvedená v ustanovení § 184 písm. a) O. z., že musí ísť o byt trvale určený pre ubytovanie pracovníka organizácie, a pre charakter podnikového bytu by postačilo len to, že organizácia tento byt (predpokladá sa, že v dome jej patriacom) naliehavo potrebuje pre iného svojho pracovníka.“

Doterajší užívateľ by sa totiž takto iba na základe zmluvného prevodu domu alebo prevodu správy domu medzi organizáciami dostal do celkom inej situácie, v ktorej by sa jeho právne postavenie ako užívateľa bytu zásadne zhoršilo. To by bolo v rozpore so všeobecnou zásadou právnej ochrany bývania ako jednej zo základných potrieb občanov.

Odlíšná je, pravda, situácia, ak ide o byt v dome, ktorý si podnik postavil pre svojich zamestnancov, z ktorého však prepustil niektorý byt inému podniku. V takomto prípade treba opäť zisťovať, či vôbec došlo ku vzniku práva osobného užívania bytu ako bytu trvale určeného pre ubytovanie pracovníkov organizácie, a to aj v tom prípade, že užívateľ nie je pracovníkom organizácie.

Ak rozhodnutie o pridelení bytu v dome podniku vydal národný výbor podľa svojho poradníka a bez akejkoľvek zmienky o tom, že ide o byt trvale určený pre ubytovanie pracovníka organizácie, nebude možno uvažovať o uplatnení ustanovenia § 184 písm. a) O. z. Ak byt odovzdala užívateľovi organizácia, ktorá postavila dom s týmto bytom pre ubytovanie svojich pracovníkov, pričom užívateľ o tom vedel, treba byt považovať za trvale určený pre ubytovanie pracovníkov organizácie a možno zrušiť právo užívať tento byt podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. 15)

Ak však jedna organizácia prepustila byt druhej organizácii na ubytovanie jej pracovníkov, treba presne vyšetriť, aká dohoda a s akým účinkom na charakter bytov, ktoré boli dané k dispozícii, bola uzavretá medzi oboma organizáciami, kto vydal rozhodnutia o pridelení týchto bytov, ako tieto rozhodnutia zneli, či aká zmienka v nich bola o charaktere bytu a či eventuálne nešlo iba o prenechanie bytu do dočasného užívania, nie však o vznik práva osobného užívania.

Až po prešetrení všetkých okolností možno robiť zodpovedne závery o možnostiach použiť ustanovenie § 184 písm. a) O. z.

Predpoklad, že občan, ktorý sa zaväzuje byt vypratať, bude už mať dokončený a obývania schopný rodinný dom, nestačí na to, aby súd mohol napr. schváliť zmier zaväzujúci bezpodmienečne na vypratanie bytu bez nároku na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie (pozri napr. rozhodnutie uverejnené pod č. 25/1969 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

Pokiaľ sa vyskytli na súdoch spory o zrušenia práva užívať vojenský byt, považovali sudy správne takéto byty, uvedené v ustanovení § 68 ods. 1 bod 1 zákona č. 41/1964 Zb., ako aj byty Ministerstva vnútra ( § 69 ods. 1 bod. 1 citovaného zákona), za byty určené pre ubytovanie pracovníkov organizácie a rozhodovali podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. (pozri rozhodnutia uverejnené pod č. 2/1970 Zbierky súdnych rozhodnutí a č. 39/1971 Zbierky rozhodnutí a stanovísk).

Jednou z podmienok úspešného návrhu na zrušenie práva užívať byt podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. je naliehavá potreba bytu pre iného pracovníka organizácie. Túto nalievavú potrebu organizácie zisťujú sudy predovšetkým z poradníkov uchádzačov o byt u organizácie.

V tejto súvislosti treba poukázať na Rozbor a zhodnotenie praxe súdov pri výklade a používaní ustanovenia § 184 O. z., Prz 39/65 bývalého Najvyššieho súdu (uverejnený v zborníku „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvem“, SEVT, Praha 1974, str. 485), v ktorom sa uvádza, že objektívne zistený stav bytovej núdze pracovníkov organizácie je zjavný predovšetkým z poradníka uchádzačov o byt, vedeného podľa ustanovenia § 15 zákona č. 41/1964 Zb. To však neznamená, že by nebolo možné na zisťovanú okolnosť vykonávať iné dôkazy. Pravdaže sám zoznam uchádzačov o byt podľa ustanovenia § 8 zákona č. 41/1964 Zb. predkladaný organizáciou by bez ďalšieho nedokazoval potrebu organizácie ubytovať jej pracovníka.

Použitie ustanovenia § 184 písm. a) O. z. predpokladá, že organizácia potrebuje naliehavo byt na ubytovanie svojho pracovníka. Nie je teda dôvodom na zrušenie práva užívať byt podľa tohto ustanovenia, ak organizácia byt potrebuje na iný účel.

Podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. môže súd, ak rozhoduje o zrušení práva užívať byt, v odôvodnených prípadoch uložiť organizácii povinnosť nahradiť odporcovi sťahovacie náklady. Sudy dosiaľ málo používajú svoje právo uložiť organizácii povinnosť nahradiť užívateľovi sťahovacie náklady, pokiaľ užívateľ priamo nežiadal o priznanie týchto nákladov. Z ustanovenia § 184 písm. a) O. z. jasne vyplýva, že uloženie povinnosti organizácii nahradiť užívateľovi sťahovanie náklady nie je viazané na návrh užívateľa bytu. Aby však súd mohol správne posúdiť, či prejednávany prípad opodstatňuje uložiť organizácii povinnosť nahradiť užívateľovi sťahovacie náklady, musí v konaní zhodnotiť okolnosti, pre ktoré dochádza ku zrušeniu práva užívať byt, najmä príčiny, pre ktoré užívateľ bytu prestal pre organizáciu pracovať, ďalej jeho osobné a zárobkové pomery, musí uvážiť, aké sťahovanie náklady asi vzniknú apod.

Sudy vyslovujú vo svojich rozhodnutiach len povinnosť organizácie nahradiť užívateľovi bytu sťahovacie náklady, bez ich vyčíslenia. Ustanovenie § 184 písm. a) O. z. dáva súdu možnosť, aby rozhodol len o povinnosti náhrady všetkých sťahovacích nákladov, pričom možnosť čiastočnej náhrady sťahovacích nákladov je vylúčená (porov. zborník „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvem“, SEVT, Praha 1974, str. 487 a 488). Povinnosť hradiť sťahovacie náklady vysloví súd iba vo forme určovacieho výroku (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 85/1968 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR). Súd rozhodne o náhrade sťahovacích nákladov vopred. Pravdaže v odôvodnení rozsudku treba uviesť, čo k uvedenému rozhodnutiu súd viedlo.

Napr. Okresný súd v Žiline vo veci sp. zn. 12 C 199/76 uložil organizácii povinnosť nahradiť odporcovi sťahovacie náklady v lehote 15 dní od ich vyúčtovania. Súd správne v tomto spore zisťoval a hodnotil, z akých dôvodov došlo ku skončeniu pracovného pomeru odporcu u navrhovateľa a poukázal na svoje zistenia v odôvodnení svojho rozsudku.

Sťahovacie náklady, rozsah ktorých je ináč vymedzený ustanovením § 55 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi, netvoria súčasť trov konania ( § 137 O. s. p.), a preto nie je možné rozhodnutie o ich úhrade odôvodňovať ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku 16) o náhrade trov konania.

Vo veci sp. zn. 5 C 248/76 Okresný súd v Liptovskom Mikuláši uložil navrhovateľovi povinnosť vykonať presťahovanie odporcu z bytu, ktorý má vypratať, do náhradného bytu vlastnými dopravnými prostriedkami. Takéto rozhodnutie nie je v súlade s ustanovením § 184 písm. a) O. z.; takto by bolo možno riešiť vec iba zmierom.

K ustanoveniu § 184 písm. b) O. z.:

V prevažnej väčšine prípadov, v ktorých súdy zrušujú právo užívania bytu podľa ustanovenia § 184 písm. b) O. z., spočíva hrubé porušenie povinností užívateľa, pre ktoré dochádza ku zrušeniu práva užívať byt, v neplatení úhrady za užívanie bytu alebo za služby spojené s užívaním bytu. Prípady porušovania iných povinností sú zriedkavé a hrubé porušovanie zásad socialistického spoluzitia ako dôvod zrušenia práva užívať byt je celkom ojedinelé. Porušovanie povinností spočíva napr. v zanedbávaní čistoty bytu a znečisťovaní spoločných priestorov domu; porušovanie zásad socialistického spoluzitia spočíva v hádkach medzi účastníkmi, v hrubom správaní, nadávkach a pod.

V niektorých prípadoch dochádza k späťvzatiu návrhu a k zastaveniu konania, lebo odporca po podaní návrhu vyrovnal svoj nedoplatok úhrady za užívanie bytu. Časté boli aj zmiery v ktorých sa odporca zaviazal na vyrovnanie nedoplatku v splátkach. Takýto zmier má však miesto tam, kde sa viedlo konanie aj o zaplatenie dlhovanej úhrady a kde súčasne s uzavretím zmiernu bol vzatý späť návrh na zrušenie práva užívať byt. Ináč by totiž zmierom nebolo nahradené rozhodnutie vo veci, o ktorej sa viedlo konanie.

O zistení nedoplatkov uviedol napr. Najvyšší súd SSR vo svojom rozsudku sp. zn. 1 Cz 127/76: „Pre rozhodnutie súdu nemusí byť síce smerodajné, či odporkyňa v čase rozhodnutia má nedoplatky a v akej výške, pretože tá skutočnosť, že odporkyňa eventuálne vyrovnala svoje nedoplatky, ešte sama osebe neznamena, že návrhu nemožno vyhovieť; na túto okolnosť treba však prizrieť v rámci hodnotenia priebehu platenia úhrad za celé obdobie užívania bytu. Iba zhodnotením stavu plnenia povinností odporkyne za dlhšie obdobie možno totiž urobiť závery o tom, ako plnila svoje záväzky, a teda aj o tom, či možno kvalifikovať jej postup ako hrubé porušovanie jej povinností. Pri tomto hodnotení treba sa, pravda, zaoberať aj okolnosťami, ktoré na svoju obranu uvádza odporkyňa (početná rodina a zanedbávanie vyživovacej povinnosti zo strany otca jej detí), ako aj okolnosťami, na ktoré poukazujú navrhovatelia (že odporkyňa má dostatok prostriedkov na úhradu iných potrieb, ktoré sú menej dôležité ako byt). Pre vyvodenie záverov potrebných pre rozhodnutie o návrhu na zrušenie práva užívať byt nebude bez významu ani stanovisko národného výboru, na ktoré je súd povinný sa opýtať podľa ustanovenia § 128 ods. 1 O. s. p. Podľa citovaného ustanovenia je vyžiadanie stanoviska národného výboru povinné vždy, ak ide o posúdenie otázok, ktoré sa týkajú hospodárenia s bytmi, a takouto otázkou je aj otázka zrušenia práva užívať byt z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 184 písm. b) O. z. a § 493 ods. 1 O. z.“

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že súdy dostatočne neskúmajú dôvody, prečo užívatelia bytu úhradu za užívanie bytu, prípadne za služby, nezaplatili (napr. či odmietajú platiť preto, že organizácia neplní voči nim povinnosti, ktoré jej vyplývajú z ustanovení § 161 a § 162 O. z., aké sú pomery užívateľa bytu, atď.) 17)



Ani vyrovnanie nedoplatkov úhrady za užívanie bytov nemusí mať za následok zánik dôvodu na zrušenie práva užívať byt, ak celkovú platobnú morálku užívateľa bytu bolo možno kvalifikovať ako hrubú porušovanie jeho povinností. Prípady, v ktorých zrušenia práva užívať byt bude odôvodnené, hoci nedoplatky boli vyrovnané, treba však považovať za výnimočné.

Ustanovenie § 184 písm. b) O. z. sa použije aj u bytov stavebných bytových družstiev.

Okresný súd v Čadci vo veciach sp. zn. 4 C 749/76, 4 C 872/76 a 5 C 976/76 na základe návrhu stavebného bytového družstva však zrušil právo užívania družstevného bytu odporcov z dôvodov podľa ustanovenia § 184 písm. b) O. z. (pre neplatenie úhrady za užívanie bytu) napriek tomu, že podľa doloženého tvrdenia navrhovateľa boli odporcovia z družstva právoplatne vylúčení.

So zreteľom na ustanovenia § 187 ods. 2 O. z. nebolo možno zrušovať právo užívať družstevný byt, keďže toto právo vylúčením užívateľa z družstva zaniklo.

Predchádzajúca výstraha (v zmysle ustanovenia § 184 písm. b) O. z.) ako podmienka pre zrušenie práva užívať byt sa vyžaduje iba v tom prípade, ak má byť toto právo zrušené pre hrubé porušovanie zásad socialistického spoluzitia, nie však vtedy, ak užívateľ hrubo porušuje svoje povinnosti. Ak je teda dôvodom pre zrušenie práva užívať byt neplatenie úhrady za užívanie bytu, nie je nevyhnutnou podmienkou, aby predtým došlo k upomienkam (kvalifikovaným upomienkam).

Okolnosti, z ktorých vyplýva, že občan bol upozornený na neprístojnosť svojho správania a volaný na poriadok, nemožno samy osebe považovať za výstrahu, ak občan nebol súčasne poučený o možnosti, že sa mu môže zrušiť právo užívať byt.

K ustanoveniu § 184 písm. c) O. z.:

K nadobudnutiu dvoch bytov jednou osobou dochádza spravidla tak, že užívateľ bytu nadobudol uzavretím manželstva právo spoločného užívania na byt svojho manžela, že užívateľ si postavil rodinný domček alebo že dostal (obvykle v inej obci) podnikový byt.

Ustanovenia § 184 (a teda aj písm. c/) O. z. sa vzhľadom na svoju všeobecnú platnosť vzťahuje na všetky druhy bytov, a teda aj na užívanie družstevného bytu. Možno v tejto súvislosti poukázať aj na čl. 44 ods. 1 písm. d) Vzorových stanov stavebných bytových družstiev 18), ktorý konštatuje, že právo osobného užívania družstevného bytu zaniká aj zrušením tohto práva rozhodnutím súdu podľa § 184 písm. b) až d) O. z.

K ustanoveniu § 184 písm. d) O. z.:

O neužívanie bytu alebo užívania bytu len občas ide napr. vtedy, keď užívateľ bytu býva u svojej družky alebo u svojich príbuzných, teda v byte, na ktorý nemá právo užívania ani spoločného užívania.

Zistenie tej okolnosti, že odporca byt neužíva alebo ho užíva iba občas, samo osebe však nestačí na to, aby sa návrhu na zrušenie práva osobného užívania bytu vyhovel. Dôležité je totiž posúdiť, či neužívanie bytu alebo užívanie bytu občas nie je odôvodnené (z vážnych dôvodov).

Napr. Okresný súd v Dunajskej Strede vo veci sp. zn. 4 C 479/75 za vážny dôvod uznal okolnosť, že užívateľa (manželia) neužívajú byt v dôsledku neskončených pracovných sporov s ich bývalým zamestnávateľom, počas ktorých sú zamestnaní aj ubytovaní u iného zamestnávateľa a v inom kraji.

Pri prejednávaní návrhov na zrušenia práva užívať byt z dôvodu uvedeného v ustanovení § 184 písm. d) O. z. je potrebné všestranne zhodnotiť okolnosti každého jednotlivého konkrétneho prípadu (pozri

k tomu aj rozhodnutie uverejnené pod č. 62/1968 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

Vo veci sp. zn. 14 C 262/74 Mestského súdu v Bratislave opieral navrhovateľ svoj návrh o to, že odporcovia nebyvajú vo svojom družstevnom byte, ale že sa presťahovali do rodinného domčeka. Odporcovia uznávali, že bývajú toho času v rodinnom domčeku, poukázali však na to, že rozhodnutie štátneho notárstva o registrácii kúpnej zmluvy, ktorou si kúpili predmetný domček, bolo rozsudkom Najvyššieho súdu SSR na podklade sťažnosti pre porušenie zákona zrušené, konanie o registrácii sa doteraz neskončilo, takže nevedia, či sa stanú vlastníkami domčeka, v ktorom toho času bývajú, a či ho nebudú musieť vypratať. Preto ešte nedali družstvu k dispozícii svoj vyprázdnený byt. Aj tu bolo treba zaoberať sa otázkou, či uvedené okolnosti nemožno považovať za vážne dôvody podľa § 184 písm. d) O. z.

Právo osobného užívania bytu občanov, ktorí sa ku dňu 11. 3. 1970 protiprávne zdržovali mimo územia ČSSR, zaniklo týmto dňom podľa zákonného opatrenia č. 15/1970 Zb. Nemožno teda v uvedených prípadoch toto zaniknuté právo zrušovať; možno rozhodovať iba o eventuálnom nároku na vypratanie bytu.

E. Žaloby na vypratanie bytu užívaného bez právneho dôvodu.

Ak sa obývanie bytu opiera o právo osobného užívania, nemožno sa domáhať vypratania bytu bez zrušenia tohto práva. ak niekto obsadil byt bez toho, že by mu bolo vzniklo na byt právo osobného užívania, dochádza k vydaniu príkazu na vysťahovanie podľa ustanovenia § 157 O. z.

Žaloby, o ktorých rozhoduje súd, sa týkajú spravidla osôb, ktoré sa nasťahovali do bytu po práve, no nevzniklo im právo osobného užívania bytu a ich oprávnenie v byte bývať medzičasom zaniklo. Môžu to byť rodinní príslušníci užívateľa bytu, ktorí sú už dospelí, prípadne si založili vlastné rodiny, členovia domácnosti alebo bývalí členovia domácnosti užívateľa bytu (bývalá družka alebo vzdialenejší príbuzní), a môžu to byť aj bývalí manželia užívateľa bytu trvale určeného pre ubytovanie pracovníka organizácia.

V prípadoch bytu trvale určeného pre ubytovanie pracovníka organizácie, ktorý bol pridelený iba jednému z manželov, v ktorom však po rozvode manželstva a po zániku pracovného pomeru zostali bývať obidva bývalí manželia, dochádza zväčša ku kumulácii návrhov, a to tak, že proti jednému odporcovi sa žiada zrušenia práva užívať byt podľa ustanovenia § 184 písm. a) O. z. a proti druhému sa žiada vypratanie bytu. Súdny správne obidvom odporcom priznávajú právo na náhradný byt, prípadne náhradné ubytovanie.

Žaloby i vypratanie bytu prichádzajú do úvahy aj v prípadoch, že ide o byt v rodinnom domčeku, ktorý tvorí výlučné vlastníctvo jedného z manželov a v ktorom po rozvode zostal bývať aj druhý manžel. To platí bez rozdielu, či ide o dom, ktorý patril od začiatku oba jednému z manželov, a či o byt v rodinnom domčeku, ktorý bol pôvodne v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a pri vypořádání pripadol jednému z manželov. 19)

Iná je však situácia počas manželstva. Aj keď dom patrí iba jednému z manželov, kým manželstvo trvá, nemôže sa vlastník domu úspešne domáhať vypratania bytu voči druhému manželovi. Za trvania manželstva na základe existujúcich rodinných vzťahov má druhý manžel právny dôvod na obývanie tohto bytu. Nemožno teda manžela, ktorý nie je vlastníkom rodinného domu, považovať za osobu, ktorá v dome patriacom druhému manželovi býva bez právneho dôvodu.

K žalobám o vypratanie bytu dochádza niekedy po ukončení vzťahu druha a družky. Pokiaľ napr. druh býval na základe súhlasu družky v jej byte, býval tam oprávnený. ak však v dôsledku zmenených okolností súhlas s jeho ďalším užívaním bytu odvolala, odpadol dôvod na užívanie bytu. Nie je tu

nárok na pridelenie náhradného bytu ani náhradného ubytovania (pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 40/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR). 20)

F. Niektoré procesné otázky.

Pokiaľ ide o rozhodovanie súdov o bytoch stavebných bytových družstiev, zaoberal sa Najvyšší súd SSR v rozhodnutí sp. zn. 1 Cz 97/76 otázkou uplatnenia ustanovenia § 184 O. z. v týchto bytových veciach. v tomto rozhodnutí sa uvádzalo, že ustanovenie § 184 O. z. (okrem písm. a/) patrí k všeobecným ustanoveniam, ktoré sú aplikovateľné aj v prípadoch osobného užívania družstevných bytov. Stanovy stavebných bytových družstiev oprávňujú príslušné družstevné orgány rozhodovať o zániku členstva a až týmto rozhodnutím dochádza zároveň zo zákona aj k zániku osobného užívania družstevného bytu. Zánik osobného užívania družstevného bytu však nemusí byť vždy viazaný len na zánik členstva. Môže nastať aj samostatne, teda aj za trvania členstva. Ustanovenia § 187 ods. 2, veta prvá, O. z. uvádza, že zánikom členstva užívateľa v stavebnom bytovom družstve zanikne právo užívať družstevný byt; z tohto ustanovenia však iba vyplýva, že ak zanikne členstvo, zanikne i osobné užívanie bytu. Nemožno však z neho vyvodzovať ten záver, že bez zániku členstva v družstve nemôže zaniknúť osobné užívanie družstevného bytu. Túto možnosť pripúšťajú aj Vzorové stanovy stavebných bytových družstiev 21), napr. „pri dohode člena s družstvom o skončení práva užívať byt.“

Podľa okolností prejednávanej veci v niektorých prípadoch už po podaní návrhu v rámci prípravy pojednávania je žiadúce, aby sa súd obrátil na národný výbor s dopytom o zaujatie stanoviska k prejednávanej veci v zmysle ustanovenia § 128 ods. 1 O. s. p. Podľa tohto ustanovenia sa súd opýta národného výboru na stanovisko vždy, ak ide o posúdenie otázok, ktoré sa týkajú hospodárenia s bytmi. Formulácia dotazov na národné výbory v zmysle ustanovenia § 128 O. s. p. musí byť presná, výstižná, so zameraním na zistenie potrebných konkrétnych údajov, ktorých zodpovedanie má prispieť k objasneniu prejednávanej veci, pričom lehoty poskytnuté na odpoveď majú byť stanovené tak, aby národný výbor mal dostatok času na vypracovanie požadovanej odpovede. Táto súčinnosť súdov s národnými výbormi pri rozhodovaní o veciach dotýkajúcich sa hospodárenia s bytmi je z hľadiska správneho rozhodovania potrebná, pretože národným výborom bola zverená pri vykonávaní bytovej politiky starostlivosť o spravodlivé hospodárenie s bytmi a ich účelné využívanie ( § 1 zákona č. 41/1964 Zb.) I keď takéto stanovisko národného výboru nie je pre súd záväzné, treba ho vždy zadovážiť a prihliadať naň v rámci celkového hodnotenia ostatných dôkazov.

Ak ide o družstevné byty, je potrebné, aby si súd už v rámci prípravy pojednávania vyžiadal stanovisko družstevného orgánu. Aj v týchto prípadoch treba však zadovážovať aj stanovisko národného výboru podľa ustanovenia § 128 O. s. p.

Nevyhnutnými dokladmi v konaní o bytových veciach spravidla bývajú rozhodnutia o pridelení bytu, dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu, poradník uchádzačov o byty v organizácii, výkaz nedoplatkov úhrady za užívanie bytu, špecifikácia vyúčtovania, vyjadrenie spoločenskej organizácie, vyjadrenie národného výboru alebo družstevného orgánu a pod.

V sporoch o zrušenie práva užívať byt podľa ustanovenia § 184 O. z. účastníkmi konania bývajú spravidla socialistické organizácie na jednej strane a na druhej strane ten, komu vzniklo zákonom ustanoveným spôsobom užívacie právo. Právo užívania bytu môže patriť aj viacerým občanom spoločne ( § 172 O. z.). Spoloční užívatelia majú rovnaké práva a povinnosti. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich nadobudne právo užívať byt, vznikne právo spoločného užívania bytu manželmi ( § 175 O. z.). V takýchto prípadoch sú všetci užívatelia účastníkmi konania i zrušení práva užívať byt, a preto aj návrh má smerovať voči všetkým.

To však neplatí pre byty trvale určené pre ubytovanie pracovníkov organizácie. Ustanovenie § 182 O. z. vylučuje možnosť vzniku spoločného práva k týmto bytom, a teda ani súd nemôže svojím

rozhodnutím zrušiť právo užívania bytu toho z manželov, ktorému takéto právo nevzniklo. Tento manžel nemôže byť ani účastníkom konania, v ktorom súd rozhoduje o zrušení práva užívať byt trvale určený pre ubytovanie pracovníkov organizácie. Ak by návrh na zrušenie práva osobného užívania bytu smeroval aj proti takémuto užívateľovi bytu, súd ho pre nedostatok pasívnej legitimácie zamietne.

V prípade trvalého opustenia spoločnej domácnosti jedným z manželov ( § 181 O. z.) zanikne priamo zo zákona právo spoločného užívania bytu manželmi. Oprávneným užívateľom bytu zostáva len druhý manžel a len ten je pasívne legitimovaný v sporoch o zrušenie práva užívať byt a v sporoch o úhradu za užívanie bytu a za služby s tým spojené. Táto zmena v užívacom právnom vzťahu nastáva zo zákona, a nie je podľa platnej právnej úpravy viazaná na oznamovaciu povinnosť na strane užívateľov (bližšie pozri v rozhodnutí uverejnenom pod č. 30/1974 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Na podávanie návrhov na zrušenia práva osobného užívania bytu sú oprávnené aj národné výbory. Národný výbor takýto návrh môže podať ako subjekt hmotnoprávneho vzťahu, teda ako orgán poverený správou domu alebo podľa ustanovenia § 32 O. s. p., ak to vyžaduje záujem spoločnosti. Súd však niekedy nerozlišujú náležitým spôsobom medzi uvedenými dvoma druhmi návrhov a neuvedomujú si, že potom v konaní o nich ide o odlišné procesné postavenie národného výboru. Ak národný výbor podal návrh na začatie konania podľa ustanovenia § 32 O. s. p., vystupuje v konaní ako osobitný procesný subjekt. Súd tu nerozhoduje o hmotných právach navrhujúceho národného výboru, a preto je potrebné, aby pribral ako účastníka konania toho, kto je nositeľom hmotnoprávneho vzťahu, o ktorý v konaní ide, napr. organizáciu, ktorá spravuje bytový majetok (porov. aj rozhodnutie uverejnené pod č. 80/1966 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR). Národný výbor má v tomto konaní procesné práva, ktoré sú vymedzené v ustanovení § 34 ods. 1 O. s. p. Správne označenie účastníkov v záhlaví rozsudku má znieť takto: „V právnej veci žalobcu ... proti obžalovanému ... o ... na návrh MNV (MsNV) v ... (podľa § 32 O. s. p.) ...“. 22)

V sporoch o úhradu za užívanie bytu a za služby s tým spojené sú zásadne pasívne legitimovaní obidvaja manželia, pokiaľ neprestali byť užívateľmi bytu. V praxi súdov však návrhy v prevažnej väčšine prípadov smerujú len proti tomu z manželov, s ktorým organizácia uzavrela dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu (na meno ktorého znelo rozhodnutie o pridelení bytu). Pokiaľ manželstvo trvá a manželia spoločne užívajú byt, vzniká im aj spoločná povinnosť uhrádzať s tým spojené náklady. Vyplýva to z ustanovenia § 145 ods. 2 O. z., podľa ktorého z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne. Organizácia je preto oprávnená požadovať plnenie ktoréhokoľvek z nich ( § 145 ods. 2 O. z., § 74 ods. 1 O. z.). Túto hmotnoprávnu vecnú legitimáciu však treba odlišovať od procesného účastenstva, ktoré má len žalovaný manžel ( § 90 O. s. p.). ak teda druhý manžel nie je žalovaný, nie je ani účastníkom konania a nemôže vo svojom mene pred súdom konať. Môže žalovaného manžela iba zastupovať, a to na základe plnomocenstva ( § 24 O. s. p.).

Oprávnenie manželov zastupovať sa navzájom v súdnom konaní nemožno odvodzovať ani z ustanovenia § 21 ods. 1 Zák. o rod. Podľa tohto ustanovenia každý z manželov je oprávnený zastupovať druhého manžela v bežných veciach, najmä prijímať za neho bežné plnenia. Uplatnenie nároku na súde jedným z manželov alebo skutočnosť, že tretia osoba uplatnila na súde nárok proti jednému z nich, nemožno však považovať za bežnú záležitosť v rodine, založenej manželstvom. Zastupovanie manžela v súdnom konaní nie je zastupovaním v bežných záležitostiach, a to najmä vzhľadom na dôsledky, ktoré majú v súdnom konaní úkony účastníka, napr. späťvzatie žaloby uzavretie zmieru a pod. 23)

Aj keď teda úhradu za užívanie bytu sú povinní platiť obidvaja manželia solidárne, ak bol žalovaný iba jeden z nich, môže ho druhý zastupovať iba na základe plnomocenstva.

Veľká časť sporov týkajúcich sa osobného užívania bytu sa končí súdnym zmiernom. Aj pri schvaľovaní zmiernu musí súd rozhodovať na základe skutočného stavu vecí, pravda, iba pokiaľ je rozhodujúci pre posúdenie otázky, či zmiern neodporuje zákonu alebo záujmu spoločnosti. To platí najmä v tom smere, či odporca má nárok na pridelenie náhradného bytu alebo na poskytnutie náhradného ubytovania. Pretože ide o dohodu, teda o právny úkon, musí i súdny zmiern spĺňať všetky zákonné požiadavky právnych úkonov ( § 34 a nasl. O. z.). Ide predovšetkým o to, aby spĺňal požiadavky určitosti a vykonateľnosti rozhodnutia, aby ho bolo možné v prípade nesplnenia aj vykonať podľa príslušných ustanovení Občianskeho súdneho poriadku. To tiež predpokladá, aby obsahoval aj lehoty na plnenie povinností, na ktorých sa účastníci zmiernu dohodli. Z formulácie súdneho zmiernu musí vyplývať aj to, že ide o obsahove zhodné prejavy účastníkov. V súdnom zmierni má byť tiež vyriešená aj náhrada trov konania.

Vzhľadom na často sa vyskytujúce chyby vo formulácii výrokov rozsudkov pri zrušení práva spoločného užívania bytu rozvedených manželov, a to aj napriek tomu, že už bývalý Najvyšší súd v záujme zjednotenia súdnej praxe naznačil, ako by v týchto prípadoch spravidla mal znieť výrok súdneho rozhodnutia 24), treba znova na už uverejnené závery a v nich naznačenú formuláciu výrokov rozsudkov poukázať.

Ak nepôjde o zrušenie práva spoločného užívania bytu manželmi, súd zruší právo užívať byt iba tomu, komu takéto právo vzniklo. V prípadoch, v ktorých zákon viaže zánik práva užívať byt na pridelenie náhradného bytu alebo na zabezpečenie náhradného ubytovania, súd súčasne vysloví, že právo užívať byt zanikne dňom, kedy užívateľovi bude pridelený náhradný byt alebo poskytnuté náhradné bytovanie vykonateľným rozhodnutím miestneho národného výboru. Zaviazá ho z bytu sa vysťahovať v súdom určenej lehote počítanej odo dňa, ku ktorému mu bude podľa vykonateľného rozhodnutia národného výboru pridelený náhradný byt alebo náhradné ubytovanie.

Lehoty na vysťahovanie z bytu treba určiť tak, aby boli primerané a aby vysťahovanie z bytu so zreteľom na lehoty prepravných organizácií bolo možné v tejto lehote aj uskutočniť, teda aspoň 15 dní po pridelení náhradného bytu alebo náhradného ubytovania vykonateľným rozhodnutím národného výboru.

Okrem nesprávnej formulácie výrokov v niektorých prípadoch dochádza aj k vecným pochybeniam pri priznávaní práva na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie v prípadoch, ak byt trvale určený pre ubytovanie pracovníka organizácie po jeho smrti alebo po rozvedení užíval naďalej manžel, prípadne osoby uvedené v ustanovení § 179 ods. 1 O. z. tieto osoby nie sú povinné sa z bytu vysťahovať, dokiaľ im nie je pridelený primeraný náhradný byt, ak nestačí podľa zákona poskytnúť náhradné ubytovanie. to platí i v prípadoch, ak pracovník organizácie opustí trvale spoločnú domácnosť ( § 187 O. z.).

V prípadoch spoločného užívania družstevného bytu (okrem prípadu nadobudnutia práva na pridelenie družstevného bytu jedným z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva) rozhodne súd, ak sa rozvedení manželia nedohodnú, na návrh jedného z nich po vypočutí orgánu družstva o zrušení práva spoločného užívania bytu, ako aj o tom, kto z nich bude ako člen družstva byť naďalej užívať; tým zanikne i spoločné členstvo rozvedených manželov v družstve ( § 177 ods. 2, veta druhá, O. z.). Rozhodnutím súdu v týchto prípadoch nezaniká iba spoločné členstvo rozvedených manželov, ale aj členstvo jedného z nich. členom družstva zostáva už len jeden z rozvedených manželov, a to ten, ktorý podľa rozhodnutia súdu má byť ako člen družstva ďalej užívať. Predmetom rozhodnutia súdu v takýchto prípadoch je zrušenie práva spoločného užívania družstevného bytu bývalých manželov a rozhodnutie o tom, kto z nich bude ako člen družstva byť ďalej užívať.

1) Vzorové stanovy stavebných bytových družstiev vydal v SSR Slovenský zväz bytových družstiev a vláda SSR ich schválila svojím uznesením zo 16. 4. 1975; tieto stanovy, ktoré nadobudli účinnosť

dňom 1. 7. 1975, boli uverejnené v čiastke 5/a a 5/b ročníka 1975 Vestníka Slovenského zväzu bytových družstiev. V ČSR vydal Český svaz bytových družstev takisto v roku 1975 vzorové stanovby bytových družstev (pozri Zpravodaj Českého svazu bytových družstev, čiastka 3/1975).

- 2) Pozri napr. rozhodnutie uverejnené pod č. 8/1964 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR.
- 3) Pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 51/1973 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.
- 4) Pozri III/1965 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR (str. 49/303/ a str. 64/318/ ).
- 5) Pozri aj rozhodnutie uverejnené pod č. 59/1970 Zbierky súdnych rozhodnutí.
- 6) Pozri rozhodnutie uverejnené pod č. 1/1969 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR.
- 7) Pozri III/1965 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR (str. 308, ods. 2 ) a rozhodnutie uverejnené pod č. 78/1970 Zbierky súdnych rozhodnutí.
- 8) Porov. aj rozhodnutie uverejnené pod č. 43/1972 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk (najmä str. 153/281/ ).
- 9) Vyhláška bola zrušená ustanovím § 20 ods. 1 vyhlášky č. 191/1964 Zb.
- 10) Pokiaľ ide o prípady, keď bol byt pridelený obidvom manželom – pracovníkom organizácie pozri III/1965 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR (str. 315, ods. 3 a 4, str. 316, ods. 1, a str. 319, ods. 3 ) ako aj zborník Najvyššieho súdu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím“, SEVT Praha 1974, str. 468 a str. 472.
- 11) Porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 106/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR.
- 12) V ČSR pozri zákon č. 146/1971 Zb.
- 13) S týmto rozhodnutím boli súdy v SSR oboznámené v zošite 2/1976 (por. č. 3 ) Výberu rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SSR, vydávanom pre služobnú potrebu súdov SSR.
- 14) Pozri aj rozhodnutie uverejnené pod č. 85/1968 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR.
- 15) Porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 47/1966 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR.
- 16) Úplné oznámenie Občianskeho súdneho poriadku so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 162/1973 Zb.
- 17) Porov. zborník Najvyššieho súdu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím“, SEVT, Praha 1974, str. 493.
- 18) Pozri k tomu poznámku na str. 126 (332).
- 19) Pozri III/1965 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR (str. 305, ods. 2 ).
- 20) Porov. k tomu aj rozhodnutie uverejnené pod č. 80/1970 Zbierky súdnych rozhodnutí včítane poznámky k právnej vete tohto rozhodnutia („Eventuální výjimka z této zásady je zdůvodnitelná toliko za použití čl. VI a VII o. z. s přihlédnutím k mimořádným okolnostem konkrétního případu“).
- 21) Pozri poznámku na str. 126 (332).

22) Pozri Rozbor a zhodnotenie úrovne súdnych rozhodnutí v občianskom súdnom konaní pred súdom prvého stupňa, Prz 36/67 bývalého Najvyššieho súdu, uverejnené v zborníku „Najvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím“, SEVT, Praha 1974, str. 111.

23) Pozri Rozbor a zhodnotenie úrovne občianskeho súdneho konania pred súdmi prvého stupňa vo vybraných druhoch súdnej agendy, Pls 5/66 bývalého Najvyššieho súdu, uverejnené v Zborníku Najvyššieho súdu ČSSR „Najvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím“, SEVT, Praha 1974, str. 25.

24) Pozri III/1965 (str. 317 ) Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR a zborník Najvyššieho súdu ČSSR „Najvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím“, SEVT, Praha 1974, str.469.