



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

I. ÚS 220/2026-16

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Miroslava Duriša a sudcov Jany Baricovej a Miloša Maďara (sudca spravodajca) v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], zastúpenej HUSAR AND PARTNERS S.R.O., Vojenská 14, Košice, proti rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/56/2025 z 26. novembra 2025 takto

### **r o z h o d o l :**

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a .**

### **O d ô v o d n e n i e :**

#### **I.**

#### **Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkový stav veci**

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 22. februára 2026 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu o zamietnutí jeho dovolania označeným v záhlaví tohto uznesenia. Navrhuje napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť najvyššiemu súdu na ďalšie konanie a domáha sa priznania náhrady trov vzniknutých v konaní pred ústavným súdom.
2. Súčasne navrhuje odložiť vykonateľnosť napadnutého rozsudku najvyššieho súdu do právoplatnosti rozhodnutia ústavného súdu o jej sťažnosti.
3. Z ústavnej sťažnosti, jej príloh, vyžiadaného spisu Mestského súdu Košice sp. zn. 25C/17/2020 a k nemu pripojených spisov sp. zn. 25C/149/2014 a sp. zn. 25C/34/2018 a vlastnej rozhodovacej činnosti ústavného súdu (III. ÚS 72/2025) vyplýva, že na Okresnom súde Košice I sa viedlo

konanie o žalobe [redacted] [redacted] (ďalej len „žalobca“), o vypratanie bytu proti [redacted] (žalovaný 1), sťažovateľke (žalovaná 2), [redacted] (žalovaná 3) a [redacted] (žalovaná 4). Okresný súd uznesením z 26. septembra 2018 konanie proti žalovanej 3 zastavil a nárok žalobcu proti žalovaným 1, 2 a 4 vylúčil na samostatné konanie, ktoré bolo vedené pod sp. zn. 25C/34/2018. Uznesením zo 16. januára 2020 konanie proti [redacted] zastavil a nárok žalobcu proti žalovanému 1 a sťažovateľke vylúčil na samostatné konanie, v ktorom rozhodol rozsudkom sp. zn. 25C/17/2020 z 27. mája 2021 tak, že uložil žalovanému 1 a sťažovateľke povinnosť vypratať byt do 30 dní odo dňa zabezpečenia náhradného ubytovania. Dospel k záveru, že žalobca je správcom predmetného bytu, ktorý je vo vlastníctve mesta Košice na základe Zmluvy o výkone správy majetku mesta Košice č. 1336/2008 z 1. decembra 2008. Byt užívajú žalovaní bez právneho titulu, keďže im bola daná výpoveď z nájmu bytu z dôvodu, že hrubo porušili svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu neplatením nájomného a úhrad za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace (k 7. aprílu 2014 predstavoval nedoplatok na nájomnom 11 120,87 eur a penále 30 330,51 eur). Vzhľadom na doručenie výpovede obom žalovaným (19. decembra 2013 a 8. januára 2014) výpovedná lehota uplynula 30. apríla 2014. Okresný súd bol toho názoru, že fikcia doručenia výpovede sťažovateľke je daná, keďže na pojednávaní 9. októbra 2015 dvakrát potvrdila, že v decembri 2013 v byte bývala a zdržiavala sa v ňom. Pri aplikácii § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) okresný súd zohľadnil, že žalovaní postupne uhradili všetky nedoplatky na nájomnom (istine) a sociálnu situáciu žalovaného 1, ktorý je nezamestnaný a má zdravotné problémy.

4. Na odvolanie sťažovateľky Krajský súd v Košiciach rozsudkom sp. zn. 2Co/214/2021 z 24. marca 2022 rozsudok okresného súdu potvrdil. K namietanému nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu s odkazom na čl. III a čl. IV Zmluvy o výkone správy majetku mesta Košice č. 1332/2008, uzatvorenej podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“) a dodatku č. 1, uviedol, že žalobca je ako správca oprávnený a povinný v mene a na účet vlastníka vyhotovovať a podpisovať žaloby o vypratanie bytov patriacich mestu a zastupovať ho vo všetkých konaniach súvisiacich s vypratáním. Zároveň podľa zmluvy správca vykonáva správu samostatne vo vlastnom mene. Mesto Košice ako vlastník bytu teda správu svojho majetku delegovalo na žalobcu, a to vrátane podávania žalôb o vypratanie bytu, žalobca je teda vecne aktívne legitimovaný v spore. Podľa názoru krajského súdu neobstojí ani argumentácia sťažovateľky o nutnosti zamietnuť žalobu pre výkon práv v rozpore s dobrými mravmi. Bola totiž splnená zákonná podmienka dania výpovede z nájmu bytu, čo sťažovateľka ani nenamietala, a dlh na nájomnom a platiach za služby spojené s užívaním bytu aj bez penále predstavoval vysokú čiastku. To, že v priebehu času bola istina splatená aj s časťou sankcií (aj v exekučných konaniach), ešte nezakladá záver, že je v rozpore s dobrými mravmi súdne uplatnenie práva na vypratanie bytu. V posudzovanom prípade totiž nejde o situáciu, keď žalovaní ako nájomcovia neplatili nájomné len krátky čas a po doručení výpovede z nájmu bytu hneď dlh uhradili. Výpoveď z nájmu bytu nebola určená za neplatnú, mesto Košice odoprelo opätovne so sťažovateľkou uzavrieť novú nájomnú zmluvu, a tak žalovaní byt užívajú bez právneho dôvodu. Napokon ako nedôvodnú krajský súd vyhodnotil aj námietku nesprávneho posúdenia fikcie

doručenia výpovede z nájmu bytu sťažovateľke, keď okresný súd logicky vychádzal z výpovede sťažovateľky na pojednávaní a jej následnú obranu považoval za účelovú.

5. Sťažovateľka podala proti rozsudku krajského súdu dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Ponúkla riešenie prvej dovolacej otázky, na ktorej podľa jej názoru bol založený rozsudok krajského súdu tak, že na strane žalobcu nie je daná aktívna vecná legitímácia, pretože vlastníkom bytu je mesto Košice a žalobca mohol v konaní vystupovať iba ako tzv. priamy zástupca mesta a žalobu podávať v jeho mene (nie v mene vlastnom). Riešenie druhej dovolacej otázky podľa názoru sťažovateľky malo viesť k výsledku, že ak v čase rozhodovania súdu o vypratání bytu bola zo strany žalovaných uhradená nielen dlžná istina, ale aj poplatky z omeškania vo výške 25 000 eur, bolo potrebné žalobu o vypratanie bytu zamietnuť pre rozpor s dobrými mravmi.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp. zn. 7Cdo/200/2022 z 30. septembra 2024 dovolanie sťažovateľky odmietol podľa § 447 písm. f) CSP. Na základe ústavnej sťažnosti sťažovateľky bolo toto uznesenie zrušené nálezom č. k. III. ÚS 72/2025-39 z 26. marca 2025, v ktorom ústavný súd konštatoval porušenie práv sťažovateľky podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru.

7. Po vrátení veci na ďalšie konanie najvyšší súd dovolanie sťažovateľky napadnutým rozsudkom zamietol. Vo vzťahu k prvej položenej otázke konštatoval, že aktívna vecná legitímácia v konaní o vypratanie bytu môže existovať aj na strane správcu majetku, ktorý je na základe zmluvy o výkone správy majetku oprávnený konať vo vlastnom mene a na účet vlastníka. Aktívnu vecnú legitímáciu tak nezakladá samotné vlastníctvo bytu, ale hmotnoprávne oprávnenie žalobkyne konať vo vlastnom mene na účet vlastníka. Na druhú položenú otázku najvyšší súd odpovedal tak, že žaloba o vypratanie bytu nie je v rozpore s dobrými mravmi, ani keď nájomca po doručení výpovede uhradil dlžnú istinu a poplatky z omeškania, pretože súdy viazali vypratanie bytu na zabezpečenie náhradného ubytovania, a tým primerane vyvážili právo vlastníka na ochranu majetku a právo žalovaných na obydlie a súkromie.

## II.

### Argumentácia sťažovateľky

8. Sťažovateľka namieta ústavnú neudržateľnosť posúdenia otázky aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne najvyšším súdom, keďže 1. zo zmluvy o výkone správy majetku mesta Košice č. 1332/2008, uzavretej podľa zákona č. 138/1991 Zb. a dodatku č. 1 z 1. júla 2009, vyplýva, že správca je oprávnený a povinný v mene a účet vlastníka vyhotovovať a podpisovať žaloby na vypratanie bytov patriacich mestu Košice a zastupovať ho vo všetkých konaniach súvisiacich s vypratáním. Tvrdenie najvyššieho súdu, že zo zmluvy vyplýva oprávnenie správcu konať pri podaní žaloby o vypratanie bytu vo vlastnom mene, teda nie je pravdivé. 2. Až v priebehu dovolacieho konania žalobkyňa predložila súdu dodatok č. 3 k zmluve, ktorým došlo k zmene v tom smere, že správca bol poverený samostatne vo vlastnom mene a na účet vlastníka uplatňovať a vymáhať nároky na vypratanie bytov. Na tento nový dôkaz však v zmysle § 435 CSP nie je možné

v dovolacom konaní prihliadať, 3. na prejednávany spor nie je možné aplikovať najvyšším súdom odkazovaný zákon č. 138/1991 Zb., keďže jeho § 6 ods. 1 odkazuje na správcu, ktorým je rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu. Žalobkyňa je však „klasickou“ obchodnou spoločnosťou, hoci jej jediným spoločníkom je mesto Košice.

9. V špecifických okolnostiach prejednávanej veci 1. uhradenie celého nedoplatku na nájomnom, 2. zaplatenie poplatkov vo výške 25 000 eur, 3. objektívne zdravotné a ekonomické pomery na strane žalovaného 1, 4. osobitné postavenia vlastníka bytu, ktorý má zabezpečovať aj bytové potreby svojich obyvateľov, a 5. skutočnosť, že vlastníkovi by v skutočnosti žiadna ujma nevznikla, a s odkazom na rozhodnutie občianskoprávneho a obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. Cpjn 6/2009 sťažovateľka považuje posúdenie otázky dobrých mravov najvyšším súdom za ústavne neudržateľné, odporujúce zmyslu a účelu § 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Podľa jej názoru mal práve s ohľadom na úhradu istiny a poplatkov z omeškania prevážiť záujem na ochrane základného práva žalovaných na obydlie a súkromie nad právom žalobcu na ochranu jeho vlastníckeho práva.

### III.

#### **Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti**

10. Podstatou ústavnej sťažnosti je námietka porušenia základného práva sťažovateľky na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu o zamietnutí jej dovolania z dôvodu ústavnej neudržateľnosti jeho záverov pri posúdení otázky aktívnej vecnej legitímácie žalobcu a posúdenia otázky dobrých mravov.

11. Ústavný súd nie je zásadne oprávnený preskúmať a posudzovať právne názory všeobecného súdu, či v konaní pred všeobecným súdom bol náležite zistený skutkový stav a aké skutkové a právne závery zo skutkového stavu všeobecný súd vyvodil. Úloha ústavného súdu sa obmedzuje na kontrolu zlučiteľnosti účinkov takejto interpretácie a aplikácie s ústavou, prípadne medzinárodnými zmluvami o ľudských právach a základných slobodách. Do sféry pôsobnosti všeobecných súdov môže ústavný súd zasiahnuť len vtedy, ak by ich konanie alebo rozhodovanie bolo zjavne nedôvodné alebo arbitrárne, a tak z ústavného hľadiska neospravedliteľné a neudržateľné, a zároveň by malo za následok porušenie niektorého základného práva alebo slobody.

12. Úlohou ústavného súdu bolo posúdiť, či právne závery, ktorými najvyšší súd odôvodnil zamietnutie dovolania sťažovateľky, boli výsledkom ústavne udržateľnej aplikácie noriem hmotného práva najvyšším súdom v súlade s označenými článkami ústavy a dohovoru. Pritom sa obmedzuje na posúdenie ústavnej udržateľnosti právneho záveru najvyššieho súdu v zmysle námietok obsiahnutých v ústavnej sťažnosti [§ 45 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“)].

13. V prejednávanej veci je prvou spornou otázkou aktívna vecná legitímácia žalobcu. Krajský a najvyšší súd vyvodili jeho aktívnu vecnú legitímáciu ako správcu majetku zo Zmluvy o výkone správy majetku mesta Košice č. 1336/2008 (označenie zmluvy č. 1332/2008 v podaniach a v odôvodnení rozhodnutí všeobecných súdov ústavný súd považuje za chybu v písaní, pozn.) uzavretej podľa zákona č. 138/1991 Zb. medzi mestom Košice a [REDAKOVANÉ], príspevková organizácia 1. decembra 2008 (ďalej len „zmluva“), a čl. III dodatku č. 1 k tejto zmluve z 1. júla 2009 uzavretého medzi mestom Košice a [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] (žalobcom). Najvyšší súd odkázal aj na rozhodnutie sp. zn. 1Cdo/86/2017, z ktorého možno vyvodit' záver, že zmluvný správca je nositeľom samostatného oprávnenia konať vo vlastnom mene, na účet vlastníka. Hoci rozhodnutie rieši zákonné zastúpenie (podľa zákona o majetku obcí), možno ho podľa názoru najvyššieho súdu aplikovať aj na prejednanú vec. Dospel k záveru, že žalobkyňa ako správca mestského majetku disponuje právom konať samostatne v súvislosti s ochranou vlastníckych práv mesta vrátane podania žaloby o vypratanie bytu. Rozhodujúce nie je samotné vlastníctvo bytu, ale existencia hmotnoprávneho oprávnenia správcu konať vo vlastnom mene na účet vlastníka, čo zakladá aktívnu vecnú legitímáciu.

14. Sťažovateľka namieta, že z citovanej zmluvy vyplýva práve opačný záver, teda že žaloby o vypratanie bytu podáva žalobca v mene a na účet vlastníka, že dodatok č. 3 k zmluve bol predložený až v dovolacom konaní, a tak naň nie je možné prihliadať a na prejednanú vec nie je možno aplikovať ani zákon o majetku obcí.

15. V prvom rade ústavný súd z vyžiadaného spisu mestského súdu zistil, že žalobca 12. augusta 2022 do spisu skutočne doložil dodatok č. 3 k zmluve. No tento dodatok sa nachádza už aj na č. 1. 9 v spise sp. zn. 25C/149/2014 (pozri bod 3 tohto uznesenia), takže bol už prílohou pôvodnej žaloby žalobcu zo 6. mája 2014. V zmysle bodu III dodatku č. 3 je správca povinný samostatne vo vlastnom mene a na účet vlastníka (okrem iného) uplatňovať a vymáhať nároky na vypratanie bytov patriacich vlastníkovi.

16. Z obsahu napadnutého rozsudku nevyplýva, že najvyšší súd na prejednanú vec aplikoval zákon o majetku obcí, len vyjadril názor, že na prejednanú vec možno aplikovať jeho rozhodnutia týkajúce sa správcu podľa tohto zákona. Závery vyjadrené v citovanom rozhodnutí, že správca majetku obce vystupuje ako subjekt hmotnoprávneho oprávnenia na podanie žaloby (aktívne vecne legitimovaný), boli potvrdené aj v rozhodnutí najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/262/2022.

17. Ústavný súd, i keď v zmysle § 60 zákona o ústavnom súde nie je viazaný skutkovými zisteniami urobenými v predchádzajúcich konaniach pred orgánmi verejnej moci, zároveň však nie je skutkovým súdom, takže skutkový stav veci a rovnako ani výsledky dokazovania sa nemôžu pred ústavným súdom meniť (porov. *Macejková, I., Bárány, E., Baricová, J., Fiačan, I., Holländer, P., Svák, J. a kolektív*. Zákon o Ústavnom súde Slovenskej republiky. Komentár. 1. vydanie. Bratislava : C. H. Beck, 2020. s. 259.).

18. Odôvodnenie rozsudku najvyššieho súdu obsiahnuté najmä v bode 18, opomínajúce prítomnosť dodatku č. 3 v spise, vyznieva zmätočne. Prihliadnuc však na procesný postup v predmetnom konaní a najmä skutočnosť, že o dovolaní sťažovateľky už najvyšší súd rozhodoval dvakrát,

ústavný súd sa priklonil posúdeniu ústavnej udržateľnosti odpovede najvyššieho súdu na otázku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu s ohľadom na obsah predmetného spisu, a teda na skutočnosť, že 6. mája 2014 žalobca podal žalobu na vypratanie bytu vo vlastníctve vlastníka na základe oprávnenia výslovne obsiahnutého v č. III dodatku č. 3 k zmluve, ktorý bol podpísaný 6. októbra 2010. Naznačené nedostatky odôvodnenia právneho záveru najvyššieho súdu preto nedosahujú intenzitu zakladajúcu opodstatnenosť opätovného zásahu ústavného súdu do jeho rozhodnutia, keďže ani prípadné zrušenie napadnutého rozsudku a vrátenie veci najvyššiemu súdu by vzhľadom na čl. III dodatku č. 3 (s ohľadom na argumentáciu uvedenú v ústavnej sťažnosti) nevedlo k inému než sťažovateľkou rozporovanému záveru o existencii aktívnej vecnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby.

19. Ústavný súd preto považuje v okolnostiach prejednávanej veci za vhodné aplikovať princíp racionality. Zdôrazňuje, že jeho úlohou nie je perfekcionisticky „prerábať“ konanie pred všeobecnými súdmi, a to aj keby k nim urobeným čiastkovým procesným úkonom mal výhrady. V súlade s princípom racionality nepovažuje za hospodárne rušiť napadnuté rozhodnutie všeobecného súdu len pre účely jeho doplnenia v prípadoch, keď by odstránenie tohto procesného nedostatku nebolo spôsobilé ovplyvniť situáciu sťažovateľky v jej prospech. Neprístupuje k vyhoveniu sťažnosti v prípadoch, keď zo strany orgánov verejnej moci síce k určitému pochybeniu došlo, avšak jeho intenzita a existujúca príčinná súvislosť medzi namietaným porušením ústavou garantovaného práva a jeho dôsledkami na spravodlivosť procesu ako celku nemala podstatný dosah. Keďže nie každé porušenie zákona zo strany orgánu verejnej moci má automaticky za následok porušenie ústavou garantovaného základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy (porov. I. ÚS 716/2025, I. ÚS 601/2025).

20. V tejto súvislosti možno poukázať aj na rozhodovacu prax krajského súdu, ktorý v obdobných konaniach (o žalobách žalobcu o zaplatenie pohľadávok z nezaplateného nájomného, resp. žalobách na vypratanie bytov patriacich vlastníkovi) vychádzal pri posudzovaní jeho aktívnej vecnej legitímácie práve z dodatku č. 3 k zmluve. Pozri napr. 2CoCsp/16/2024, 6Co/42/2021, 6Co/325/2015.

21. Do 1. júla 2009 mohla obec podľa § 6 ods. 3 zákona o majetku obcí v znení platnom do 1. júla 2009 uzavrieť s obchodnou spoločnosťou zmluvu o výkone správy svojho majetku, v ktorej zmluvné strany upravili svoje práva a povinnosti. Tento zmluvný vzťah mal iný obsah než správa majetku obce rozpočtovými a príspevkovými organizáciami. Tieto organizácie nie sú samostatnými subjektami vlastníckeho práva a na plnenie ich úloh im zriaďovateľ zverí svoj majetok do správy. Inštitút správy majetku verejnej správy je inštitútom verejného práva. Obchodné spoločnosti a iné právnické osoby sú subjektami súkromného práva, a tiež samostatnými subjektami vlastníckeho práva. Obec mohla využiť tento zmluvný vzťah na zabezpečenie určitých odborných činností spojených s prevádzkou majetku obce prostredníctvom subjektov, ktoré majú na výkon takýchto činností oprávnenie. Obchodné spoločnosti ako subjekty súkromného práva sú samostatnými subjektmi vlastníckeho práva, ktoré na základe zmluvy o výkone správy majetku obce vykonávali správu cudzieho majetku. V danom prípade ide o obchodno-právny vzťah medzi dvomi subjektmi

vlastníckeho práva, preto jeho úprava v zákone o majetku obcí nebola opodstatnená. Obsah zmluvy o výkone správy môže byť riešený inými typmi zmlúv, ktoré sú upravené v našom právnom poriadku. Preto zákon o majetku obcí v znení platnom od 1. júla 2009 už osobitne neupravuje inštitút zmluvy o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou. Znenie zákona o majetku obcí však nevylučuje, aby obec uzavrela s obchodnou spoločnosťou osobitnú zmluvu o poskytovaní služieb podľa Obchodného zákonníka, prípadne Občianskeho zákonníka. Na základe takéhoto zmluvného vzťahu môže obchodná spoločnosť poskytovať obci len služby súvisiace so starostlivosťou o majetok obce, nie je však oprávnená majetok obce užívať na svoje účely a nakladať s ním (porov. dôvodová správa k zákonu č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vrátený prezidentom Slovenskej republiky na opätovné prerokovanie Národnou radou Slovenskej republiky, resp. metodické usmernenia Ministerstva financií Slovenskej republiky).

22. Pokiaľ najvyšší súd v napadnutom rozsudku dospel k právnemu záveru o aktívnej legitímácii (aj) správcu majetku vlastníka sporného bytu, ktorá nevyplýva z § 126 Občianskeho zákonníka, ale zo samostatného zmluvného dojednania (podľa Obchodného zákonníka), tento nemožno v zmysle už uvedeného považovať za ústavne neutržateľný.

23. Na druhú sťažovateľkou v dovolaní vznesenú právnu otázku najvyšší súd odpovedal tak, že žaloba o vypratanie bytu nie je v rozpore s dobrými mravmi, ani keď nájomca po doručení výpovede uhradil dlžnú istinu a poplatky z omeškania, pretože súdy viazali vypratanie bytu na zabezpečenie náhradného ubytovania, čím primerane vyvážili právo vlastníka na ochranu majetku a právo žalovaných na obydlie a súkromie v súlade s princípmi proporcionality. S uvedeným sa však sťažovateľka s odkazom na rozhodnutie občianskoprávneho a obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. Cpjn 6/2009 a nestotožňuje a považuje posúdenie otázky dobrých mravov najvyšším súdom za ústavne neutržateľné, a to s ohľadom na špecifické okolnosti veci, a to uhradenie celého nedoplatku na nájomnom a zaplatenie poplatkov vo výške 25 000 eur, nad rámec istiny, zdravotných a ekonomických pomeroch na strane žalovaného 1, osobitného postavenia vlastníka bytu, ktorý má zabezpečovať aj bytové potreby svojich obyvateľov a skutočnosť, že vlastníkovi by v skutočnosti žiadna ujma nevznikla.

24. Najvyšší súd v bodoch 32, 32.1. a 33 napadnutého rozsudku uviedol všeobecné východiská posudzovania primeranosti medzi namietaným zásahom (do obydlija žalovaných) a sledovaným legitímnym cieľom (ochranou vlastníka) pri aplikácii § 3 ods. 1 OZ. V bodoch 34 a 35 rozsudku zrekapituloval dôvody rozhodnutia okresného súdu aj krajského súdu o povinnosti vypratať sporný byt po zabezpečení náhradného ubytovania [výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, ktorej platnosť žalovaní nenamietali, a teda platné skončenie nájomného pomeru, dlh na nájmomnom vo výške 10 246,08 eur, ktorý bol v čase rozhodovania vymožený aj s poplatkami z omeškania exekučným spôsobom, na druhej strane uhrádzanie bežného nájomného, sociálna a zdravotná situácia žalovaných]. Následne najvyšší súd konštatoval, že následná úhrada istiny a poplatkov

počas konania o vypratání bytu neobnovuje právo na jeho užívanie. A pokiaľ bola uložená povinnosť viazaná na zabezpečenie náhradného ubytovania a zohľadňuje okolnosti prípadu, nemožno postup žalobcu považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi. Konajúce súdy tak primerane vyvážili záujem vlastníka na ochrane majetku a právo žalovaných na obydlie (bod 36, 36.1., 36.2. napadnutého rozsudku). V tejto súvislosti ústavný súd odkazuje aj na bod 54 rozsudku okresného súdu.

25. Právnym dôsledkom zániku nájmu bytu z dôvodu, ktorý Občiansky zákonník výslovne neviaže na zabezpečenie bytovej náhrady, je zásadne povinnosť osoby, ktorá z takéhoto nájmu odvodzovala svoje právo na bývanie v byte, byť vypratať bez zabezpečenia bytovej náhrady. Len s ohľadom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý ustanovuje, že „výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi“, prichádza do úvahy možnosť neprimeranú tvrdosť, ktorá by v podobných situáciách mohla vzniknúť bezprostredným uskutočnením výkonu práva na vypratanie bytu, zmierniť tým, že povinnosť vypratať byť sa podmieni zabezpečením bytovej náhrady (porov. I. ÚS 13/00).

26. Zo sťažovateľkou odkazovaného rozhodnutia Cpjn 6/2009, z ktorého vychádzal aj okresný súd, vyplýva právny záver, že výkon vlastníckeho práva v rozpore s dobrými mravmi sa prejaví určením dlhšej než zákonnej lehoty na vypratanie, viazaním vypratania na poskytnutie bytovej náhrady alebo prípadne i zamietnutím žaloby. A to pri zohľadnení situácie žalobcu a ujmy, ktorá mu v dôsledku zvoleného riešenia vznikne. Podľa sťažovateľky žalobcovi žiadna ujma nevznikla, keďže dlh bol v celom rozsahu uhradený a na poplatkoch vlastník bytu „získal“ 25 000 eur.

27. Sťažovateľka argumentačne zakladá porušenie svojich práv podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru aj na skutočnosti, že dôsledkom napadnutého rozsudku najvyššieho súdu (ako aj jemu predchádzajúcich rozhodnutí) dochádza k zásahu do jej práva na ochranu obydlia. Uvedená argumentačná línia sa však neprejavila v petite ústavnej sťažnosti (porov. § 45 zákona o ústavnom súde).

28. V záujme poskytnutia materiálnej ochrany označeným právam sťažovateľky však ústavný súd pri skúmaní ústavnej udržateľnosti namietaného právneho názoru najvyššieho súdu na aplikáciu § 3 ods. 1 OZ zohľadnil aj toto hľadisko.

29. Európsky súd pre ľudské práva (ďalej aj „ESLP“) v rozsudku zo 16. januára 2024 vo veci Nafornița proti Moldavsku, sťažnosť č. 49066/12, vyslovil porušenie práva sťažovateľov podľa čl. 8 dohovoru, okrem iného aj z dôvodu, že najvyšší vnútroštátny súd nepomeroval protichodné záujmy, o ktoré vo veci šlo.

30. Európsky súd pre ľudské práva opakovane vyslovil, že pojem „domov“ v zmysle čl. 8 sa neobmedzuje len na tie priestory, ktoré sú zákonne obývané alebo ktoré boli zákonne zriadené. „Domov“ je autonómny pojem, ktorý nezávisí od klasifikácie podľa vnútroštátneho práva. To, či konkrétne priestory predstavujú „domov“, ktorý požíva ochranu čl. 8 ods. 1 dohovoru,

bude závisieť od skutkových okolností, a to od existencie dostatočných a nepretržitých väzieb s konkrétnym miestom.

31. Sťažovateľka a žalovaný 1 žili výlučne v spornom byte od roku 1997, preto ho možno považovať za „domov“ v zmysle čl. 8 dohovoru. Právoplatný rozsudok, ktorým im bola uložená povinnosť vypratať tento byt, predstavuje zásah do ich práva zaručeného podľa čl. 8 dohovoru. V prvom rade ústavný súd konštatuje, že rozhodnutie v napadnutom konaní je založené na § 710 ods. 3 a § 711 ods. 1 písm. d) v spojení s § 126 ods. 1 OZ, teda má zákonný základ.

32. V zmysle bodu 38 citovaného rozsudku ESLP ak žalovaní vzniesli relevantné argumenty týkajúce sa primeranosti zásahu v rámci vnútroštátnych súdnych konaní, vnútroštátne súdy ich museli podrobne preskúmať a poskytnúť primerané odôvodnenie (s prihliadnutím na okolnosť, že žalobca bol správca mestského bytu, nie „súkromná“ osoba alebo podnikateľ). Sťažovateľka v dovolaní namietala neprimeranosť zásahu výslovne vo vzťahu k skutočnosti, že zaplatením poplatkov z omeškania vlastníka bytu „získal“ finančné prostriedky nad rámec nájomného, a preto mu nevznikla ujma, na čo najvyšší súd reagoval tým, že úhradou istiny a poplatkov z omeškania po doručení výpovede z nájmu nezakladá dôvod na posúdenie konania žalobcu ako postup v rozpore s dobrými mravmi. Je pravdou, že najvyšší súd sa k prípadnej ujme či škode vlastníka bytu, resp. žalobcu ako jeho správcu nad rámec uvedeného nevyjadril.

33. Otázkou ostáva, či je uvedené opomenutie spôsobilé svojou intenzitou zasiahnuť do práva sťažovateľky podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru (s prihliadnutím na to, že porušenie čl. 21 ods. 1 či ods. 3 ústavy nenamietala). Ústavný súd v tejto súvislosti zohľadnil okolnosti prejednávanej veci, a to že v konaní nebolo sporné, že neplatnosť výpovede nebola napadnutá na súde (§ 711 ods. 6 OZ). Okolnosti prejednávanej veci týkajúce sa žiadosti žalovaných o odpustenie penále a o opätovné pridelenie bytu vyplývajú z bodov 19, 20 a 22 rozsudku okresného súdu. K úhrade nájomného s príslušenstvom došlo núteným výkonom, exekúciou. Od podania žaloby do právoplatného rozhodnutia vo veci uplynulo osem rokov, počas ktorých žalovaní bývali v byte bez právneho titulu. Na druhej strane konfrontoval okolnosti prejednávanej veci s okolnosťami, ktoré viedli ESLP k záveru o porušení práva na obydlie podľa čl. 8 ods. 1 dohovoru v citovanom rozsudku. Na rozdiel od veci Nafornita proti Moldavsku sa žalovaní dopustili „nezákonného“ konania (z uhla pohľadu ESLP), keď po dobu viac ako troch mesiacov neuhrádzali nájomné ani úhrady spojené s užívaním bytu, čo viedlo k vzniku dlhu vo výške 11 000 eur (v čase podania žaloby). Právna úprava [§ 711 ods. 1 písm. d) OZ] pritom s týmto hrubým porušením povinnosti nájomcu spája možnosť prenajímateľa vypovedať nájom bytu. Ďalším rozdielom je skutočnosť, že povinnosť vypratať byt súd viazal na zabezpečenie bytovej náhrady (teda žalovaní majú iné miesto, kde by mohli žiť). Nájomný vzťah bol ukončený platnou výpoveďou (nejde teda o situáciu, keď ich právo byt užívať nebolo „úradne zrušené“).

34. Okrem uvedeného už okresný súd prihliadal jednak na uhrádzanie nedoplatkov a poplatkov, ako aj na sociálnu a zdravotnú situáciu žalovaného 1, na vec aplikoval § 3 ods. 1 OZ, a to nad rámec § 712a ods. 3 OZ (keďže vo veci nebolo konštatované, že žalovaní sú v hmotnej núdzi, a žalobca nebol zaviazaný poskytnúť im „len“ prístrešie), v zmysle ktorého žalovaným

priznal právo na náhradné ubytovanie, ako jednu z možností ochrany ich práv predpokladaných rozhodnutím Cpjn 6/2009, ktorého aplikácia sa sťažovateľka domáhala.

35. Za týchto okolností napadnutý právny záver najvyššieho súdu týkajúci sa druhej právnej otázky, ktorý zodpovedná aj judikatúre ústavného (podmienenie povinnosti vypratať byt zabezpečením bytovej náhrady s odkazom na § 3 ods. 1 OZ za obdobných skutkových okolností – nájomný byt vo vlastníctve mesta Poprad), a okolností, na ktorých je založený sú dostatočne odlišné od referenčného rozhodnutia ESĽP, ústavný súd nepovažuje za svojvoľný či arbitrárny a ako taký majúci potenciál zasiahnuť do označených práv sťažovateľky.

36. Ústavný súd po preskúmaní odôvodnenia napadnutého rozsudku najvyššieho súdu (ako aj jeho vydaniu predchádzajúcich rozsudkov okresného a krajského súdu) vo väzbe na obsah sťažnostnej argumentácie sťažovateľky, ho považuje z už uvedených dôvodov za ústavne udržateľný, spĺňajúce ústavnoprávne požiadavky súdneho rozhodnutia, a keďže nezistil v jeho odôvodnení svojvôľu alebo arbitrárnosť, je možné uzavrieť, že nie je spôsobilé relevantným spôsobom zasiahnuť do základného práva sťažovateľky na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru.

37. Preto ústavnú sťažnosť sťažovateľky odmietol ako zjavne neopodstatnenú podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde.

38. Keďže ústavná sťažnosť sťažovateľky bola odmietnutá ako celok už pri jej predbežnom prerokovaní, ďalšími procesnými návrhmi sťažovateľky uvedenými v ústavnej sťažnosti vrátane návrhu na odklad vykonateľnosti napadnutého rozsudku najvyššieho súdu sa nezaoberal.

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

**V Košiciach 14. apríla 2026**

**Miroslav Duriš**  
**predseda senátu**