

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/36/2018
Identifikačné číslo spisu:	1113215623
Dátum vydania rozhodnutia:	29.10.2018
Meno a priezvisko:	JUDr. Danica Kočičková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2018:1113215623.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov: 1/ W. K., bývajúca v Z., 2/ O. W., bývajúca v Z. a 3/ W. I., bývajúci v Z., zastúpených JUDr. Mojmírom Plavcom, advokátom so sídlom v Bratislave, Májkova č. 3, proti žalovanému B. O., bývajúcemu v Z., zastúpenému Mgr. Martinom Paškalom, advokátom so sídlom v Bratislave, Záhradnícka 27, o vypratanie nehnuteľnosti, vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp.zn. 25C/90/2013, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 23. mája 2017 sp.zn. 5Co/14/2017, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaný má nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

Odôvodnenie

1. Žalobcovia 1/, 2/ a 3/ (ďalej len „žalobcovia“) sa žalobou podanou na Okresnom súde Bratislava I domáhali, aby súd uložil žalovanému povinnosť vypratať byt č. 1 na prvom poschodí bytového domu so súpisným číslom 40 na O., postaveného na pozemku s parcelným číslom XXXX - zastavané plochy a nádvoria, zapísaným na LV č. XXXX, vedenom M. Z., katastrálne územie M.. Okresný súd Bratislava I rozsudkom zo 17. júna 2016 č.k. 25C/90/2013-274 žalobu zamietol a žalobcom uložil povinnosť zaplatiť žalovanému spoločne a nerozdielne náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 808,10 €, do troch dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení rozsudku okresný súd okrem iných skutočností (neplatosť nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestskou časťou Bratislava Staré mesto ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom dňa 12. 5. 1992, uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi žalobcami a žalovaným konkludentným spôsobom) uviedol, že výpoveď z nájmu bytu danú žalobcami žalovanému v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Zb. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z.z.“) posúdil ako neplatnú, pretože aj keď sú žalobcovia v zmysle § 2 ods. 1 písm. e/ zákona č. 260/2011 Z.z. spoluvlastníci domovej nehnuteľnosti na O., nebola splnená zákonom vyžadovaná podmienka na strane žalovaného, a to z toho dôvodu, že žalovanému nevznikol k spornému bytu nájom podľa § 871 ods. 1, 4 Občianskeho zákonníka. Okrem uvedeného dôvodu

neplatnosti výpovede z nájmu bytu okresný súd v odôvodnení rozsudku uviedol, že predmetnej výpovedi z nájmu bytu nemohol priznať relevanciu ani z toho dôvodu, že nebola doručená aj manželke žalovaného.

2. Krajský súd v Bratislave na odvolanie žalobcov rozsudkom zo 23. mája 2017 sp.zn. 5Co/14/2017 rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z.z., Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) potvrdil. Mal za to, že súd prvej inštancie dospel k správny skutkový a právny záverom o neplatnosti výpovede z nájmu bytu a v nadväznosti na to o nedôvodnosti žaloby na jeho vypratanie, s ktorými sa v celom rozsahu stotožnil. Vo vzťahu k odvolacej námietke žalobcov, že nemali vedomosť o spoločnom nájme bytu žalovaného s manželkou, odvolací súd uviedol, že je povinnosťou prenajímateľa/ov informovať sa, kto užíva jeho/ich byt, pričom v prípade spoločného nájmu bytu manželmi musí byť výpoveď z nájmu bytu doručená obidvom manželom; v opačnom prípade ju nemožno považovať za platnú. Na doplnenie odvolací súd uviedol, že sa stotožnil aj so závermi súdu prvej inštancie o neplatnosti Nájomnej zmluvy zo dňa 12. 5. 1992 a že nájomný vzťah žalovaného k predmetnému bytu vznikol na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a žalovaným konkludentným spôsobom. Žalobcovia (prenajímatelia) prenechali žalovanému (nájomcovi) 3-izbový byt na O. do dočasného užívania na dobu neurčitú, za čo im žalovaný platil odplatu v podobe nájomného. Zmluvou o výkone správy a údržby domovej nehnuteľnosti na O., (v ktorej sa nachádza predmetný byt), uzatvorenou dňa 1. februára 2005 poverili žalobcovia a aj ďalší spoluvlastníci predmetného bytového domu spoločnosť H. so sídlom v Bratislave (ďalej len „správca“) výkonom správy, ktorá zahŕňa aj zabezpečenie riadneho predpisu nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, ktoré žalovaný riadne hradil.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia (ďalej aj „dovolatelia“) dovolanie, ktorého prípustnosť odôvodnili poukazom na ustanovenie § 421 písm. b/ C.s.p. a uviedli, že otázka, od vyriešenia ktorej záviselo dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu, nebola ešte v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená. Túto otázku vymedzili dovovatelia v dovolaní nasledovne: Je konkludentným prejavom vôle smerujúcim k uzatvoreniu nájomnej zmluvy skutočnosť, že vlastník bytu od osoby užívajúcej byt bez právneho dôvodu požaduje platby za užívanie bytu, ktoré užívateľ bytu hradí a vlastník ich prijíma? V súvislosti s takto vymedzenou právnou otázkou žalobcovia v dovolaní uviedli, že sa stotožňujú so záverom súdov oboch inštancií o tom, že Nájomná zmluva zo dňa 12. 5. 1992 je absolútne neplatným právnym úkonom, namietajú však, že by k vzniku nájomného vzťahu medzi nimi a žalovaným malo dôjsť konkludentne. Poukázali pritom na ustanovenie § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje obsahové náležitosti nájomnej zmluvy a uviedli, že z uvedeného ustanovenia je zrejmé, že podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy je výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré žalovaný uhrádza stále v sume stanovenej v Nájomnej zmluve zo dňa 12. 5. 1992, určenej podľa vyhlášky č. 60/1964 Zb. Zdôraznili, že aj keď od žalovaného „poberali“ platby nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, tieto nepovažovali za nájomné dohodnuté konkludentne, ale za plnenie titulom vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko žalovaný užíval a stále užíva predmetný byt bez právneho dôvodu. Ďalej uviedli, že odvolací súd pri posudzovaní existencie nájomnej zmluvy medzi nimi a žalovaným vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia predmetnej veci, keď zo skutkových zistení vyvodil právny záver, že nájomná zmluva vznikla konkludentne. Takémuto právnemu záveru odvolacieho súdu bráni okrem iného aj znenie ustanovenia § 35 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého vôľu možno prejať aj iným spôsobom ako výslovne, tento iný spôsob prejavu vôle však nemôže vzbudzovať pochybnosti. V súvislosti s konkludentným spôsobom uzatvorenia nájomnej zmluvy poukázali žalobcovia v dovolaní na rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 26Cdo/212/2005 zo dňa 30. novembra 2005 a sp.zn. 26Cdo/1898/99 zo dňa 22. marca 2001, z obsahu odôvodnenia ktorých vyplýva aký prejav vôle možno vo vzťahu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy považovať za konkludentný. V závere dovolania navrhli, aby odvolací súd dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a aj rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

4. Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu žalobcov uviedol, že žalobcovia nepreukázali žiadne relevantné dôvody prípustnosti dovolania v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p. Žalobcami v dovolaní vymedzenú právnú otázku označil za účelovú, pretože žalobcovia sa takýmto vymedzením dovolacej

otázky snažia navodiť stav, akoby sa žalovaný „chopil užívania bytu a neskôr za toto užívanie platil odplatu vo výške regulovaného nájomného“. Ďalej uviedol, že pokiaľ žalobcovia opätovne v dovolaní argumentujú tým, že prenajímateľ (W. uzatvoril dňa 12. 5. 1992 so žalovaným nájomnú zmluvu v rozpore so zákonom, tak považuje za potrebné uviesť, že len zo samotnej skutočnosti, že „sa v súdnom konaní nepodarilo preukázať existenciu súhlasu príslušného orgánu s prenájomom nehnuteľnosti pred takmer štvrtstoročím“, nemôže byť konanie prenajímateľa pri uzatváraní predmetnej nájomnej zmluvy považované za protiprávne, a to aj vzhľadom na to, že Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ktorého W. uzatvorila v máji 1992 so žalovaným nájomnú zmluvu) je doteraz podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Zdôraznil, že do predmetného bytu sa aj s rodinou nasťahoval v máji 1992, odvtedy až doteraz byt nepretržite užíva, pričom sa správa ako nájomca a žalobcovia ako prenajímateľa.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 C. s.p.) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 C.s.p.) oprávnená osoba, zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.), bez nariadenia pojednávania (§ 443 C.s.p.) dospel k záveru, že dovolanie treba odmietnuť, pretože nie je prípustné.

6. Podľa § 419 C.s.p. proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa; rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je prípustné dovolanie, sú vymenované v § 420 a § 421 C.s.p.

7. Podľa § 421 ods. 1 C.s.p. dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

8. Dovolanie je mimoriadnym opravným prostriedkom, ktorým je možné napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu pri splnení zákonom stanovených predpokladov a podmienok. Z hľadiska posúdenia prípustnosti dovolania je podstatné správne vymedzenie dovolacích dôvodov spôsobom upraveným v zákone (§ 431 až § 435 C.s.p.), a to v nadväznosti na konkrétne, dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu. Pokiaľ nie sú splnené procesné podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania, nemožno dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu podrobiť vecnému preskúmaniu v dovolacom konaní.

9. Dovolanie prípustné podľa § 421 C.s.p. možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C.s.p.).

10. Z obsahu dovolania žalobcov je zrejmé, že žalobcovia odôvodnili dovolanie nesprávnym právnym posúdením vzniku nájomného vzťahu žalovaného k bytu špecifikovanému v petite žaloby, (ktorého vypratania sa podaním žaloby domáhajú) konkludentným spôsobom a že prípustnosť dovolania vyvodzujú z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p.

11. Podľa § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p. dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

12. Citované ustanovenie upravuje predpoklady prípustnosti dovolania, ak sa dovolanie podáva z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Pre všetky prípady uvedené pod písmenom a/ až c/ ustanovenia § 421 ods. 1 C.s.p. platí, že dovolanie je prípustné

vtedy, ak 1/ smeruje proti potvrdzujúcemu alebo zmeňujúcemu rozhodnutiu odvolacieho súdu, ak 2/ dovolateľom nastolená otázka je otázkou právnou (nepripúšťa sa riešenie skutkových otázok) a ak 3/ ide o takú právnú otázku, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu. Pokiaľ nie je splnený niektorý z týchto predpokladov prípustnosti dovolania, nie je možné podrobiť dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu dovolaciemu prieskumu z hľadiska jeho vecnej správnosti.

13. V preskúmvanej veci považovali žalobcovia (podľa obsahu dovolania) za otázku, od vyriešenia ktorej záviselo dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu otázku súvisiacu s uzatvorením nájomnej zmluvy medzi žalobcami a žalovaným konkludentným spôsobom v nasledovnom znení: Je konkludentným prejavom vôle smerujúcim k uzatvoreniu nájomnej zmluvy skutočnosť, že vlastník bytu od osoby užívajúcej byt bez právneho dôvodu požaduje platby za užívanie bytu, ktoré užívateľ bytu hradí a vlastník ich prijíma ?

14. Takto vymedzená právna otázka, (riešená súdmi oboch inštancií len prejudiciálne), však nekorešponduje s právnou otázkou, od vyriešenia ktorej vo svojej podstate záviselo dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorý žalobu zamietajúci rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa ustanovenia § 387 ods. 1 a 2 C.s.p. v celom rozsahu potvrdil, pretože sa stotožnil s dôvodmi zamietnutia žaloby.

15. Z obsahu odôvodnenia dovolaním napadnutého rozsudku odvolacieho vyplýva, že odvolací súd považoval záver súdu prvej inštancie o neplatnosti výpovede z nájmu bytu danej žalobcami žalovanému (ktorý bol dôvodom zamietnutia žaloby) za správny, a to z dvoch dôvodov: a) z dôvodu nesplnenia podmienok vymedzených v § 2 ods. 1 zákona č. 260/2011 (konkrétne podmienky vzniku nájmu k bytu podľa § 871 Občianskeho zákonníka) a b/ z toho dôvodu, že výpoveď z nájmu bytu nebola doručená aj manželke žalovaného, napriek tomu, že sa jedná o spoločný nájom bytu manželmi.

16. Je nepochybné, že dovolateľom v dovolaní vymedzená vyššie uvedená právna otázka nekorešponduje s právnou otázkou, od vyriešenia ktorej záviselo dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu. Dovolateľ podal dovolanie, ktoré má síce náležitosti v zmysle § 428 C.s.p. (nie je preto daný dôvod na odmietnutie dovolania podľa § 447 písm. d/ C.s.p.), v dovolaní však absentuje iná zákonom vyžadovaná náležitosť - dovolacie dôvody nie sú v ňom vymedzené spôsobom uvedeným v § 432 C.s.p., preto dovolací súd dovolanie podľa § 447 písm. f/ C.s.p. odmietol.

17. O trovách dovolacieho konania rozhodol dovolací súd podľa ustanovenia § 453 ods. 1 C.s.p. v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 C.s.p. tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia. V súlade s ustanovením § 451 ods. 3 C.s.p. dovolací súd rozhodnutie o trovách dovolacieho konania neodôvodňuje; o výške náhrady trov dovolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

18. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.