



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Jozefa Kolcuna a JUDr. Viery Petríkovej, v právnej veci navrhovateľky **K. B.**, bývajúcej v Z., proti odporcovi **E. H.**, bývajúcemu v S., zastúpeného Mgr. Z. G., advokátkou v N., **o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu**, vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 25 C 162/2006, o dovolaní odporcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 30. júna 2009 sp. zn. 6 Co 256/2008, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie odporcu **z a m i e t a .**

Navrhovateľke nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Nitra rozsudkom (v poradí prvým) z 26. októbra 2006 č.k. 25 C 162/2006-32 návrh, ktorým sa navrhovateľka domáhala voči odporcovi určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu, zamietol a navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporcovi náhradu trov konania 2 848,-- Sk k rukám jeho právnej zástupkyne do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Navrhovateľka uviedla, že odporca nie je vlastníkom bytu, v ktorom býva. Taktiež uviedla, že platila odporcovi nájomné, tento ho však odmietol preberať. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že v danej veci je možný postup podľa dvoch rôznych hmotnoprávných inštitútov. V prípade, že priestory, ktoré navrhovateľka užíva sú bytom, a odporca je vlastníkom celej nehnuteľnosti, bola výpoveď

z nájmu zo strany odporcu navrhovateľke daná dôvodne, pretože si neplnila svoju povinnosť platiť nájomné (nezaplatené za 33 mesiacov). Iný postup by nasledoval v prípade, ak by nešlo o byt. Na liste vlastníctva je predmetná nehnuteľnosť totiž uvádzaná ako administratívna budova. Ak by neexistovalo kolaudačné rozhodnutie, ktoré by umožňovalo priestory nehnuteľnosti užívať ako byt, nemohlo by v zmysle stavebných predpisov vôbec vzniknúť právo osobného užívania bytu, a nadväzne na to by nemohlo vzniknúť ani právo nájmu. V takom prípade by odporca nemohol dať navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu. Pri takomto právnom posúdení veci by navrhovateľka nemala naliehavý právny záujem na predmetnom určení. Súd považoval za nehospodárne doplniť dokazovanie, lebo účastníci nemali návrhy na doplnenie dokazovania ohľadne stavebnej charakteristiky nehnuteľnosti, respektíve kolaudačného rozhodnutia, keďže by to zamietajúci výrok súdu nezmenilo. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Nitre na odvolanie navrhovateľky uznesením z 20. februára 2007 sp. zn. 6 Co 299/2006 zrušil rozsudok prvostupňového súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uviedol, že súd prvého stupňa sa neriadil § 157 ods. 2 O.s.p., preto rozhodnutie okresného súdu považoval za nepreskúmateľné. Poukázal na to, že dôkazné bremeno na preukázanie či ide o byt je na navrhovateľke. Bude potrebné predložiť kolaudačné rozhodnutie, prípadne rozhodnutie o pridelení bytu, následne dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu a ďalej zabezpečiť zo stany súdu pripojenie spisu katastrálneho úradu.

Okresný súd Nitra rozsudkom (v poradí druhým) z 21. augusta 2008 č.k. 25 C 162/2006-322 návrh navrhovateľky zamietol. Navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporcovi náhradu trov konania 11 017,-- Sk k rukám jeho právnej zástupkyne do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Súd zistil, že manželovi navrhovateľky bol na základe zápisnice o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu 26. októbra 1971, ktorú podpísala navrhovateľka, odovzdaný byt. Tento sa nachádza podľa výpisu z katastra nehnuteľností v administratívnej budove na parcele č. X. v k. ú. Z. (predtým bola budova vedená v pozemkovoknižnej vložke č. X. ako obytná budova). Budovu od správkyne konkurznej podstaty odkúpil odporca v celosti. Svoje vlastníctvo preukázal listom vlastníctva č. X. k. ú. Z.. Odporca dal 19. júla 2006 navrhovateľke výpoveď z nájmu z dôvodu, že viac ako 33 mesiacov neplatila nájomné v sume 409,-- Sk mesačne. Nájomné z pred septembra 2003 navrhovateľke odporca vrátil z dôvodu, že v tom čase ešte nebol vlastníkom nehnuteľnosti. Aj keď predmetná nehnuteľnosť je v súčasnosti na liste vlastníctva evidovaná ako nebytový priestor – administratívna budova,

neznamená to, že sa v nehnuteľnosti nenachádza byt, vzhľadom na pôvodný právny stav budovy. Navrhovateľka mala pridelený v nehnuteľnosti existujúci byt, ktorý je v súlade so stavebným zákonom bytom. Jeho charakter nebol zákonným spôsobom zmenený. K zmene charakteristiky prišlo len na základe zápisu nehnuteľnosti na list vlastníctva. Výpoveď z nájmu bytu bola navrhovateľke odporcom daná dôvodne pre neuhradené nájomné, pričom navrhovateľka netvrdila a nebolo ani zistené, že by bola z objektívnych dôvodov v hmotnej núdzi, teda, že by jej finančné pomery nedovoľovali platiť nájomné v sume 409,-- Sk mesačne. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Nitre na odvolanie navrhovateľky rozsudkom z 30. júna 2009 sp. zn. 6 Co 256/2008 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že určil, že výpoveď odporcu z nájmu bytu nachádzajúceho sa na B., ktorý sa nachádza v administratívnej budove súpisné číslo X., postavený na parcele č. X. k. ú. Z., daná navrhovateľke 19. júla 2006 je neplatná. Navrhovateľke náhradu trov konania nepriznal. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že súd prvého stupňa i odvolací súd vykonal rozsiahle dokazovanie za účelom zabezpečenia listín týkajúcich sa charakteru priestorov, ktoré užíva navrhovateľka a ich pridelenia v roku 1963. Jediným dokladom preukazujúcim reálne, že navrhovateľke a jej manželovi bol pridelený predmetný byt a že išlo o byt je dohoda o prevzatí bytu z roku 1971, v ktorej sa uvádza i to, že byt bol pridelený na základe rozhodnutia národného výboru. Toto rozhodnutie sa však v archívoch nezachovalo. Z evidencie o stavaniach M.Z. v rokoch 1941 – 1951 vyplýva, že na základe žiadosti žiadateľa – Zväzu hospodárskych, družstevných a obilných skladišť bolo vydané stavebné povolenie 20. marca 1943 na stavbu skladišťa a 4 kompletných bytov a používacie povolenie bolo vydané okresným úradom 12. apríla 1944 pod č. D.. Rovnaká skutočnosť vyplýva i z evidencie stavieb ONV Z. v rokoch 1937-1950, kde pod poradovým číslom X. je zapísané číslo stavebného povolenia z 20. marca 1943 č. X. pre Z. na výstavbu 2-poschodového obilného skladu s príslušenstvom, 4 kancelárskych miestností, 3 úrad. bytov. Rozhodnutie o pridelení bytu malo povahu správneho aktu. Dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu bola základnou právnou skutočnosťou, ktorá viedla ku vzniku právneho dôvodu bývania (§ 155 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1982). Dohoda plnila funkcie, ktoré pred rokom 1964 plnili iné zmluvy, najmä zmluva nájomná. Navrhovateľka ničím nepreukázala pridelenie predmetného bytu v roku 1963. Listinným dôkazom je až dohoda o prevzatí bytu z roku 1971. Z dohody jednoznačne vyplýva, že byt bol pridelený na základe rozhodnutia MNV, toto rozhodnutie existovalo, bolo vydané, avšak v archívoch sa nezachovalo. Táto skutočnosť však nemôže byť

v neprospech navrhovateľky. Z vykonaného dokazovania možno vyvodit', že navrhovateľke s manželom bol pridelený predmetný byt do osobného užívania, vzniklo im právo spoločného užívania a to najneskôr v roku 1971, keďže nie je možné zistiť, kedy presne došlo k prideleniu bytu. V pochybnostiach treba prihliadať na skutočnosti, ktoré sú v prospech užívateľa bytu, pretože nie jeho vinou nie je možné zabezpečiť dôkazy. Po smrti manžela sa navrhovateľka v zmysle § 707 ods. 1 Občianskeho zákonníka stala výlučnou nájomníčkou bytu. Odporca v písomnej výpovedi uviedol iba ten dôvod výpovede, že navrhovateľka nezaplatila nájomné za 33 mesiacov. Takto špecifikovaný výpovedný dôvod je nedostatočný, pretože odporca neuviedol konkrétne mesiace, alebo presne dátumovo vymedzené obdobie neplatenia nájomného a ani výšku dlhu na nájomnom. Tento formálny nedostatok výpovede spôsobuje neplatnosť výpovede z nájmu bytu. Dokonca nielen v priebehu celého konania, ale ani na odvolacom pojednávaní odporca nedoplnil a nešpecifikoval za aké obdobie navrhovateľka ku dňu dania výpovede nezaplatila nájomné a aký dlh mala. Výpoveď z nájmu bytu pre nezaplatenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace musí byť konkretizovaná časovým obdobím a aj výškou nedoplatku. Nedostatok tohto vymedzenia nie je možné odstrániť dodatočným doplnením údajov. Nedostatok neuvedenia konkrétnych mesiacov a výšky dlhu nemožno napraviť dodatočným dopĺňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. V priebehu konania však bolo zistené, že navrhovateľka dlh na nájomnom uhradila a v súčasnosti nemá žiadny nedoplatok, čo potvrdil i odporca. Dôvodom neplatenia nájomného nebola svojvôľa navrhovateľky, že by nájomné nechcela platiť, ale jej zneistené právne postavenie voči odporcovi, ktoré zapríčinil práve odporca. Navrhovateľka najprv v roku 2003 a 2004 začala nájomné odporcovi platiť. Ten jej v roku 2003 vrátil platby a oznámil, že nie je vlastníkom nehnuteľností. Keď navrhovateľka už jednoznačne vedela, komu má nájomné platiť, zasielala platby pravidelne v dvojmesačných platbách a aj naďalej zasiela, zároveň uhradila i celý dlh. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam je potrebné konštatovať, že dôvody neplatenia nájomného neboli zavinené výlučne navrhovateľkou, preto s poukazom na ust. § 3 Občianskeho zákonníka by nebolo možné poskytnúť ochranu odporcovi ani v prípade, ak by výpoveď z nájmu bytu spĺňala formálne náležitosti. O trovách konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal odporca dovolanie. Žiadal, aby dovolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že návrh navrhovateľky zamietne a zároveň navrhovateľke uloží povinnosť nahradiť odporcovi trovy prvostupňového, odvolacieho a aj dovolacieho

konania. Prípustnosť dovolania vyvodzoval z § 238 ods. 1 O.s.p. Uviedol, že odporca bezodkladne potom, ako sa stal vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa predmetný byt nachádza, prostredníctvom advokáta oznámil navrhovateľke, že je vlastníkom nehnuteľnosti. Nadobudnutím vlastníckeho práva k prenajatej nehnuteľnosti vznikla navrhovateľke ako nájomcovi povinnosť uhrádzať nájomné výlučne odporcovi. Z dôvodu, že navrhovateľka po dobu dlhšiu ako tri mesiace nájomné neplatila, bola splnená podmienka výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka. Odporca vo výpovedi uviedol, že 16. septembra 2003 mu bola od navrhovateľky doručená suma 818,-- Sk ako nájomné za júl a august, avšak ďalšie platby na nájomné už odporca nedostával. Ďalej uviedol, že navrhovateľka nemala zaplatené za viac ako 33 mesiacov. Je preto názoru, že takto vymedzený dôvod je dostatočný, nezameniteľný s iným výpovedným dôvodom a zodpovedá tomu, čo mal zákonodarca na mysli pri tvorbe pravidiel výpovede, ktoré majú zabezpečiť ochranu nájmu bytu. Navrhovateľka uviedla a tvrdila to v celom konaní, že nájomné neplatila úmyselne z dôvodu, že neuznáva odporcu ako vlastníka bytu a teda ani ako prenajímateľa. Poukazujúc na toto vyjadrenie navrhovateľky je nesprávne konštatovanie odvolacieho súdu, že dôvodom neplatenia nájomného nebola svojvôľa navrhovateľky, že by nájomné nechcela platiť, ale jej zneistené právne postavenie voči odporcovi, ktoré zapríčinil práve odporca. Tiež nie je možné stotožniť sa s názorom odvolacieho súdu v tom zmysle, že by zotrvanie na výpovedi aj po dodatočnom zaplatení nájomného mohlo byť posudzované ako v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 Občianskeho zákonníka). Súd potom, ako zistil, že navrhovateľka nebola v hmotnej núdzi, nemal sa ani zaoberať otázkou doplatenia nájomného. Ako zo znenia Občianskeho zákonníka vyplýva, skutočnosť, že dlžník neuhradené nájomné dodatočne zaplatí, nemá na zánik nájmu žiadny vplyv. To znamená, že platne vypovedaný nájomný vzťah zanikne bez ohľadu na to, či bolo dlžné nájomné dodatočne uhradené alebo nie.

Navrhovateľka sa k dovolaniu odporcu nevyjadřila.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané včas účastníkom konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), zastúpeného advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzujú len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom, či súdom nesprávne obsadeným). Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnúť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Dovolateľ žiadnu z týchto väd nenamietal a ich existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Dovolateľ v podstate namietal, že zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), pretože na rozdiel od záveru odvolacieho súdu mal za to, že výpoveď z nájmu bytu spĺňa všetky zákonom požadované náležitosti a teda je platná.

Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis,

nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Podľa právneho názoru dovolacieho súdu odvolací súd na zistený skutkový stav (ktorý nebol v dovolacom konaní spochybňovaný) použil správny právny predpis, ktorý aj správne interpretoval, pričom zo skutkových záverov vyvodil správne právne závery. Dovolací súd v podrobnostiach poukazuje na vecne správne právne závery odvolacieho súdu a na ich doplnenie uvádza nasledovné:

Predmetom dovolacieho konania je posúdenie, či výpoveď z nájmu bytu, ktorú dal odporca navrhovateľke 19. júla 2006 spĺňa, alebo nespĺňa zákonom požadované náležitosti a teda či je, alebo nie je platná. Dôvodom uvedeným vo výpovedi je nezaplatenie nájomného za 33 mesiacov (§ 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka) bez akéhokoľvek ďalšieho podrobnejšieho vymedzenia ako uvedenia dlžnej sumy a mesiacov, za ktoré navrhovateľka nájomné nezaplatila.

Z ustanovenia § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že písomná výpoveď z nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Skutkové vymedzenie výpovede nemožno stotožniť s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka (neplatenie nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace), ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda s uvedením mesiacov, kedy nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu tento nedostatok nie je možné napraviť dodatočným dopĺňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 29. januára 2008 sp. zn. 1 Cdo 2/2007, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 21. augusta 2007 sp. zn. 2 Cdo 266/2006).

Z obsahu spisu vyplýva, že odporca vo výpovedi z nájmu bytu výpovedný dôvod dostatočne skutkovo nevymedzil, keď neuviedol sumu dlžného nájomného ani obdobie (uvedením mesiacov), za ktoré navrhovateľka nájomné nezaplatila. Krajský súd preto správne uzavrel, že výpoveď je z tohto dôvodu neplatná. Je totiž potrebné v prípade výpovede z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka špecifikovať, z čoho dlžná suma

pozostáva a to najlepšie tak, že sa uvedie, za ktoré konkrétne mesiace a koľko nájomca spolu nezaplatil. Ak vo výpovedi nie je dôvod jasne opísaný a označený tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, výpoveď je neplatná.

Pokiaľ ide o § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na použitie ktorého dovolateľ poukázal a nesúhlasil s jeho aplikáciou treba uviesť, že krajský súd toto ustanovenie použil len podporne vo svojom rozhodnutí, resp. naň záverom pre úplnosť poukázal. V konečnom dôsledku ako hlavný dôvod určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu je potrebné považovať nedostatočné skutkové vymedzenie dôvodu v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka. Dodatočné doplatenie nájomného navrhovateľkou na uvedenej skutočnosti, t.j. neplatnosti výpovede z nájmu bytu z dôvodu nedostatku formálnych náležitostí, nič nemení.

Z uvedeného vyplýva, že rozsudok odvolacieho súdu bol z hľadiska uplatnených dovolacích dôvodov správny. Pretože nebolo zistené ani dovolateľom tvrdené, že by rozsudok odvolacieho súdu bol postihnutý vadou uvedenou v § 237 O.s.p., či tzv. inou vadou konania v zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p., ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní nebol odporca úspešný a právo na náhradu trov dovolacieho konania vzniklo navrhovateľke (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd však navrhovateľke náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, nakoľko jej v dovolacom konaní žiadne nevznikli.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 25. januára 2011

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.

predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia :

Jarmila Uhlířová