



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a sudcov JUDr. Sone Mesiarkinovej a JUDr. Heleny Haukvitzovej, v právnej veci navrhovateľa **M. Č. B. – N. M.**, B., proti odporkyni **M. L.**, bývajúcej v B., zastúpenej JUDr. M. L., advokátkou so sídlom v B., **o vypratanie bytu a o vzájomnom návrhu odporkyne na určenie nájomcu bytu**, vedenej na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 6 C 173/97, o dovolaní odporkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 8. novembra 2006 sp. zn. 4 Co 495/2005, rozhodol

#### t a k t o :

Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie odporkyne **z a m i e t a**.

Navrhovateľovi náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

#### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava III rozsudkom z 12. novembra 2001 č.k. 6 C 173/97-136 návrh navrhovateľa zamietol a určil, že odporkyňa je nájomníčkou bytu č. 26, ktorý sa nachádza v B. Zároveň zaviazal navrhovateľa zaplatiť odporkyni trovy konania v sume 4 300,-- Sk do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Vychádzal z názoru, že v dôsledku správania sa účastníkov konania došlo v roku 1992 ku konkludentnému vzniku nájomného vzťahu odporkyne k spornému bytu, a to na dobu neurčitú, keďže navrhovateľ rešpektoval užívanie bytu odporkyňou a táto si plnila povinnosti nájomcu. Vyslovenému názoru predchádzalo zistenie, že odporkyňa v roku 1992 na základe jednaní s pracovníčkami B. P. B. – N. M.

obdržala potvrdenie o zmene užívateľa bytu pre elektrárne, plynárne a inkasné stredisko, čo súd vyhodnotil ako právny úkon, obsahom ktorého bol daný súhlas kompetentného subjektu (splnomocneného prenajímateľom bytu na uzatváranie nájomných zmlúv) na užívanie bytu odporkyňou. Uvedené si súd osvojil na základe výpovede odporkyne a svedka F.; opak sa v rámci dokazovania nepreukázal. Právne súd argumentoval ustanovením § 685 ods. 1 a § 686 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na vyhovenie vzájomnému návrhu odporkyne, bolo potrebné návrh na vypratanie bytu zamietnuť. O trovách konania rozhodol podľa zásady úspešnosti v konaní.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom (v poradí prvým) z 12. novembra 2003 sp. zn. 14 Co 437/02 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že zaviazal odporkyňu vypratať jeden a pol izbový byt č. 26 v B. bez B. náhrady do 6 mesiacov od právoplatnosti rozsudku. Zároveň vzájomný návrh odporkyne zamietol a navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania. Uviedol, že napadnutý rozsudok nie je vecne správny, keď súd prvého stupňa z vykonaného dokazovania nevyvodil správny právny záver. Na rozdiel od názoru súdu prvého stupňa dospel k záveru, že medzi účastníkmi nedošlo ku konkludentnému uzavretiu zmluvy o nájme bytu, keďže neboli splnené základné predpoklady pre vznik nájmu dohodou medzi odporkyňou a P. S. B., ktorá v minulosti mala dispozičné právo k predmetnému bytu. Navrhovateľ sa preto dôvodne domáhal ochrany svojho vlastníckeho práva vypratáním bytu podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom odporkyni nevzniklo ani právo na bytovú náhradu. Nebola dôvodná ani námietka odporkyne týkajúca sa odvolania navrhovateľa, keďže B., ktorý vo veci podal odvolanie, je príspevkovou organizáciou navrhovateľa zriadenou dňom 1.1.1994 a podľa zriaďovacej listiny je právnickou osobou na plnenie úloh navrhovateľa s H. predmetom činnosti týkajúcej sa i S. B. F. a zabezpečenie majetkovo – právnej agendy M. Č. O trovách konania rozhodol podľa § 224 ods. 2 v spojitosti s § 150 ods. 1 O.s.p.

Na odvolanie odporkyne Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom z 1. augusta 2005 sp. zn. 1 Cdo 233/2004 zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vytkol odvolaciemu súdu, že ak sa chcel odchýliť od skutkových zistení súdu prvého stupňa vychádzajúcich predovšetkým z výpovedí účastníkov a svedkov (dôkazov vykonaných pred súdom prvého stupňa) bolo potrebné, aby tieto dôkazy sám zopakoval, prípadne doplnil a zabezpečil si tak rovnocenný podklad pre prípadné ich odlišné vyhodnotenie. Ak odvolací súd v prejednávanej veci tento zákonný postup nedodrжал, potom

pri hodnotení dôkazov zaťažil svoje rozhodnutie a konanie, ktoré mu predchádzalo, závažnou vadou a súčasne konal v rozpore s princípmi spravodlivého procesu chránenými čl. 46 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských a občianskych slobôd.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom (v poradí druhým) z 8. novembra 2006, sp. zn. 4 Co 495/2005, rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že odporkyňu zaviazal na povinnosť vypratať jeden a pol izbový byt č. 26 v B.. bez zabezpečeniabytovej náhrady do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Vzájomný návrh odporkyne zamietol. Navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania. Doplnil dokazovanie oboznámením sa so žiadosťami odporkyne o pridelenie bytu zo dňa 14.1.1999, listom starostu M. Č. B. – S. M. bez dátumu, výpisom zo zápisnice zasadnutia B. komisie Miestneho zastupiteľstva M. Č. B. – S. M., listami a korešpondenciou odporkyne adresovanými premiérovi, primátorovi, H. kontrolórovi, listom na čl. 12 pripojeného spisu 9 C 269/97, ich prečítaním podľa § 129 ods. 1 O.s.p. ako aj osvedčením starostu M. Č. B. – N. M. zo dňa 12.4.2005, výpisom uznesenia zo zasadnutia miestneho zastupiteľstva M. Č. B. – N. M. zo dňa 15.6.2004. Mal preukázané, že na základe rozhodnutia o pridelení bytu P. S. B. č. X. zo dňa 5.2.1985 podľa § 26 zák. č. 41/64 Zb. so súhlasom bývalého N. V. H. M. SR a V. B. sa stal užívateľom bytu T. S., vlastníkom ktorého bol vtedajší B. P. B. Podľa evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu ďalšou osobou bývajúcou v byte bola jeho manželka Z. Odporkyňa sa podľa zistení z obsahu spisu Okresného súdu Bratislava III sp. zn. 9 C 269/97 nastahovala do bytu v auguste 1991, keď podľa záznamu z 12.5.1997 ju T. S. do bytu „pustil“ s tým, že jej ho neskôr prenechá do trvalého užívania. Následne T. S. prestal vykonávať prácu vojaka v septembri 1991, z bytu sa odsťahoval, avšak prenajímateľ mu nájom bytu ne vypovedal do 3 mesiacov, takže byt stratil charakter bytu služobného (§ 1 ods. 2 písm. e/ zák. č. 189/92 Zb.) a tento sa v zmysle zák. č. 138/91 Zb. o majetku obcí, stal bytom obecným. Napriek tomu odporkyňa zostala naďalej bývať v byte, len so súhlasom bývalého nájomcu. Tento však nepostupoval v súlade s § 719 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v dôsledku čoho nastal dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa, k čomu však nedošlo, pretože nájomca si svoje povinnosti ani vo vzťahu k B. P. B., ani k svojmu pôvodnému zamestnávateľovi nesplnil. Aj keď sa odporkyňa dohodla s T. S. o užívaní bytu, považoval odvolací súd túto dohodu za neplatnú, lebo sa tak stalo v rozpore so zákonom a na základe porušenia povinností nájomcom, takže odporkyňa sa nemohla domnievať, že je nájomníčkou bytu z akéhokoľvek titulu. Potvrdenia O. V. S. B. zo dňa 30.7.1992 a V. ú. s. z. B. zo dňa 30.8.1992, na ktoré poukazovala odporkyňa, boli zrejme vydané len v súvislosti s legalizáciou bývania odporkyne ako podnájomníčky, pričom z nich

nemohla vyvodit' prechod užívacieho práva na ňu jednak preto, že boli vydané na to neoprávneným orgánom, ako aj preto, že T. S. bol v tom čase stále nájomcom vojenského bytu, ktorý nájom mu zákonným spôsobom nezanikol, takže nebolo možné, aby bol byt pridelený do užívania inej osobe, ktorá nebola v služobnom pomere k žiadnemu vojenskému útvaru, ani jeho občianskou zamestnankyňou. Okolnosť, že išlo len o podnájomný vzťah si uvedomovala i odporkyňa, čo vyplýva z jej korešpondencie s rôznymi inštitúciami, zrejme v snahe usporiadať svoju bytovú situáciu v súlade so zákonom. V prípade odporkyne preto nešlo o chránený nájom v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a odporkyňa v priebehu konania nepreukázala, že by získala akýkoľvek písomný súhlas s užívaním tohto bytu zo strany prenajímateľa, potom ako sa byt stal bytom obecným, v dôsledku čoho aj bola v evidenčnom liste vyznačená poznámka o protiprávnom užívaní. Existencie možnej konkludentnej dohody medzi účastníkmi konania o vzniku nájomného pomeru, vo vykonanom dokazovaní nebola preukázaná, nakoľko aj bezformálna dohoda, ktorou zmluvné strany medzi sebou zakladajú právny vzťah a tým i vzájomné práva a povinnosti, by musela vykazovať znaky zhodného prejavu vôle oboch účastníkov smerujúcich k založeniu určitého právneho vzťahu, t.j. v konkrétnom prípade k nájmu bytu odporkyňou. To, že správca B. F. odporkyňu zaevidoval ako užívateľku bytu pre účely platenia nájomného, alebo jej vydal potvrdenie potrebné pre uzavretie zmlúv na odber elektrickej energie a plynu pre inkasné stredisko, nemohlo mať za následok vznik práva nájmu odporkyne podľa § 685 Občianskeho zákonníka. O náhrade trov konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 2, § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie odporkyňa, ktorá ho žiadala v celom rozsahu zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Svoj mimoriadny opravný prostriedok odôvodňovala tým, že navrhovateľ nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený ako aj tým, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Namietala, že odvolanie proti prvostupňovému rozsudku nepodal navrhovateľ, ale právnická osoba – B. N. M.; navrhovateľom v tomto konaní je M. Č. B. – N. M. so sídlom B. B. N. M. síce plní niektoré úlohy navrhovateľa, avšak nie je vlastníkom majetku navrhovateľa, nemá tento majetok zverený do S. a ani ako právnická osoba nemôže byť splnomocneným zástupcom navrhovateľa. Odvolací súd mal preto odvolanie odmietnuť podľa § 218 ods. 1 písm. b/ O.s.p. Nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom videla v tom, že hoci v konaní bol preukázaný vznik dohody o predmete nájmu a o výške nájomného, čo sú podstatné náležitosti nájomnej zmluvy, odvolací súd vychádzal z iných právnych záverov.

Ďalej uviedla, že ak odvolací súd spájal neexistenciu konkludentne uzavretej nájomnej zmluvy s neuzavretím inej nájomnej dohody, z rozsudku odvolacieho súdu nie je zrejmé, o akú dohodu malo ísť. Poukázala na to, že navrhovateľ sa až do roku 1997 správal voči nej ako voči nájomníčke. Až následne účelovo zneužil jej postavenie v tom smere, že nemala uzatvorenú písomnú nájomnú zmluvu a začal tvrdiť, že byt užíva protiprávne. Bola toho názoru, že právo nájmu jej vzniklo v čase, keď vlastníkom bytu bol už navrhovateľ a jeho správanie sa k nej ako k nájomníčke je rozhodné pre posúdenie či právo nájmu vzniklo alebo nie.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení k dovolaniu sa stotožnil s rozsudkom odvolacieho súdu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 2 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie odporkyne nie je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním je možné napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O.s.p.).

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 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.

Najvyšší súd Slovenskej republiky je oprávnený rozhodnutie odvolacieho súdu preskúmať len v rozsahu, v ktorom bol jeho výrok napadnutý, pričom je viazaný uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane toho, ako ho dovolateľ obsahovo vymedzil (§ 242 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd nie je viazaný rozsahom dovolacích návrhov v prípadoch

uvedených v ustanovení § 242 ods. 2 písm. a/ až d/ O.s.p. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, iba že by tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Dovolací súd je podľa zákona (§ 242 ods. 1 O.s.p.) viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi a obligatórne 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 neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale aj podľa ich obsahu.

Vzhľadom na vyššie uvedenú zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta 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 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).

Vzhľadom na obsah dovolania odporkyne, osobitne sa zaoberal námietkou, že konanie bolo zaťažené vadou podľa § 237 písm. c/ O.s.p., t.j. že účastník konania – navrhovateľ nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený.

Najvyšší súd Slovenskej republiky už vo svojom rozsudku z 1. augusta 2005 sp. zn. 1 Cdo 233/2004, ktorým zrušil prvý rozsudok odvolacieho súdu, k tejto námietke navrhovateľky uviedol, že „ak dovolateľka poukazovala na prípustnosť dovolania podľa § 237 písm. c/ O.s.p. treba poznamenať, že tento dovolací dôvod sa môže vyskytnúť len u fyzickej osoby, resp. u jej zákonného zástupcu, ktorou (ktorým) odvolateľ nebol; uvedené nebráni povinnosti súdu dbať na správne označenie účastníka konania, v danom prípade navrhovateľa a v prípade nejasnosti ohľadne označenia odvolateľa túto vadu procesne konformným spôsobom – ako odstrániteľnú vadu – odstrániť“. Odvolací súd konal s riadne označeným účastníkom, ktorého procesná spôsobilosť ako právnickej osoby

je bez obmedzenia, preto vo vzťahu k tomuto subjektu nemôže vzniknúť jej nedostatok. Pokiaľ dovoletel'ka poukazovala na tú skutočnosť, že odvolanie voči rozhodnutiu súdu prvého stupňa podala neoprávnená osoba, je potrebné uviesť, že právne závery odvolacieho súdu sú vecne správne a nejedná sa preto o výskyt niektorej z vád uvedenej v ustanovení § 237 O.s.p. (predovšetkým § 237 písm. f/ O.s.p.).

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak na ňu dovolanie nepoukazuje, je procesná vada, ktorá na rozdiel od vád taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej základom je porušenie iných procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní.

Procesné vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. nevyšli v dovolacom konaní najavo.

Z obsahu dovolania odporkyne vyplýva, že táto ako dovolací dôvod uplatňuje ustanovenie § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., t.j. nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom.

Nesprávnym právnym posúdením veci je v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval správny predpis, ale ho nesprávne vyložil.

Vzhľadom na viazanosť dovolacieho súdu uplatneným dovolacím dôvodom, predmetom dovolacieho prieskumu bolo posúdenie vzniku nájomného pomeru k bytu dohodou medzi navrhovateľom a odporkyňou.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka je právny úkon prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím, môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Z ustanovenia § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj popis príslušenstva a opis stavu bytu.

Podľa ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

V danom prípade odvolací súd dospel k správne právnemu záveru o tom, že medzi navrhovateľom a odporkyňou nedošlo k vzniku nájomného vzťahu k predmetnému bytu. Vyriešenie otázky existencie tohto nájomného vzťahu odvolací súd správne posudzoval z dôvodu, že jej vyriešenie bolo základným predpokladom rozhodovania o žalobe na vypratanie bytu a o vzájomnom návrhu odporkyne na určenie nájomcu bytu.

Vzhľadom k tej skutočnosti, že odporkyňa nepredložila písomnú formu nájomnej zmluvy, skúmal, či k vzniku nájmu bytu neprišlo iným spôsobom (konkludentným), nevzbudzujúcim pochybnosti, že k uzavretiu nájomnej zmluvy došlo. Dospel k správne právnemu záveru spočívajúcemu v tom, že k vzniku nájmu sporného bytu nedošlo a preto ani odporkyni netrvá nájomný pomer.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na tú skutočnosť, že prejavy vôle smerujúce k uzavretiu nájomnej zmluvy museli byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chceli účastníci konania prejavíť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom preto nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu. V tomto smere iba samotné presvedčenie odporkyne o tom, že sa k nej navrhovateľ správal ako k nájomníčke v kontexte

s vyjadrením navrhovateľa a vykonaným dokazovaním vyplývajúcim z obsahu spisu neumožňuje záver o zhodne prejavenej vôli prenajímateľa a žalobkyne.

Dovolací súd sa stotožňuje s právnym názorom odvolacieho súdu, ktorý dospel k záveru o tom, že nedošlo k vzniku práva nájmu predmetného bytu a v podrobnostiach odkazuje na dôvody, obsiahnuté v podrobnom odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu.

Z uvedeného vyplýva, že dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. nie je daný a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie odporkyne proti výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým zmenil výrok súdu prvého stupňa, podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešnému navrhovateľovi vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti odporkyni, ktorá úspech nemala (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd mu náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, z dôvodu, že nepodal návrh na ich priznanie (§ 151 ods. 1 O.s.p.).

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

**V Bratislave 24. februára 2010**

**JUDr. Vladimír Magura**

**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia :

Adriána Borovská