

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľa **Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**, Primaciálne námestie č. 1, IČO: 00 603 481, proti odporkyni **M. Č.**, bývajúcej v B., zastúpenej JUDr. J. P., advokátom so sídlom v D., **o vypratanie bytu**, vedenej na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 16 C 80/2007, o dovolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo 4. novembra 2008 sp. zn. 14 Co 201/2008, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu Bratislave zo 4. novembra 2008 sp. zn. 14 Co 201/2008 a vec vracia tomuto súdu na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava V rozsudkom z 21. februára 2008 č.k. 16 C 80/2007-39 odporkyni uložil povinnosť vypratať jednoizbový byt č. X., nachádzajúci sa na X. poschodí, na J. ul. č. X. v B. (ďalej len „byt“) do 15 dní po zabezpečení bytovej náhrady. Odporkyňa zaviazal zaplatiť navrhovateľovi trovy konania 3 000 Sk do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia. Rozhodol tak po zistení, že odporkyni dňa 17. mája 2005 bola doručená výpoveď z nájmu bytu (pozn. dovolacieho súdu správne má byť uvedené 8. júna 2005) podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka pre hrubé porušovanie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu tým, že nezaplatila nájomné a úhradu za užívanie bytu za čas dlhší ako tri mesiace. Keďže odporkyňa v čase doručovania výpovede nepreukázala navrhovateľovi, že sa nachádza v stave hmotnej núdze z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa jej nepredĺžila o ochrannú lehotu šesť mesiacov v zmysle § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka. Odporkyňa v

zákonom stanovenej lehote neuplatnila na súde neplatnosť predmetnej výpovede, tieto okolnosti však nemôžu byť na ujmu navrhovateľovi. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil § 142 ods. 3 O.s.p.

Krajský súd v Bratislave na odvolanie odporkyne rozsudkom zo 4. novembra 2008 sp. zn. 14 Co 201/2008 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh zamietol; rozhodol tiež o trovách prvostupňového a odvolacieho konania. Na odôvodnenie rozhodnutia vo veci samej uviedol, že súd prvého stupňa vychádzal z nesprávneho názoru, že v posudzovanom prípade je rozhodujúcou skutočnosť, že v čase doručovania výpovede odporkyňa nepreukázala stav hmotnej núdze (so zreteľom na čo sa výpovedná doba nepredĺžila v zmysle § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka) a skutočnosť, že odporkyňa v lehote podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka nepodala na súde žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu. Vytkol mu tiež, že sa nezaoberal zánikom výpovedného dôvodu v dôsledku zaplatenia dlžného nájomného v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd poukázal na to, že ku dňu výpovede z nájmu bytu odporkyňa z neznalosti zákona nepreukázala prenajímateľovi stav hmotnej núdze, v ktorom sa v tomto čase nachádzala a nachádza sa v ňom až doposiaľ. Tento stav u odporkyne objektívne v čase výpovede z nájmu existoval a nedoplatok na nájomnom bol uhradený už v priebehu plynutia výpovednej (nepredĺzenej) lehoty. K plynutiu ochrannej doby u odporkyne nedošlo, pretože neboli splnené zákonné podmienky, avšak táto skutočnosť nie je rozhodujúca práve z dôvodu uhradenia nedoplatku nájomného už v priebehu výpovednej lehoty. Podľa právneho názoru odvolacieho súdu dôvod výpovede z nájmu analogicky zanikol zaplatením dlžného nájomného pred uplynutím výpovednej lehoty (§ 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka). O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku krajského súdu podal navrhovateľ dovolanie. Žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a odporkyňu uložiť povinnosť byť vypratáť po zabezpečení bytovej náhrady a priznať mu náhradu trov dovolacieho konania. Poukázal na to, že odporkyňa až takmer rok po doručení výpovede z nájmu bytu doručila navrhovateľovi žiadosť „o obnovenie nájmu“ a až v nej uviedla, že k vzniku nedoplatku došlo z dôvodu „nízkeho príjmu“; výšku svojho príjmu ani členov svojej domácnosti však nešpecifikovala a nedoložila ani relevantné doklady. Zdôraznil, že v súčasnosti neexistuje žiadna právna norma, ktorá by vykladala pojem „hmotná núdza z objektívnych dôvodov“. Poukázal tiež na to, že odporkyňa na pojednávaní pred súdom prvého stupňa uviedla, že v čase doručenia výpovede bola dobrovoľne

nezamestnaná a starala sa o maloletého psychicky chorého syna. V skutočnosti však jej syn už bol plnoletý a za opatrovanie občana s ťažkým zdravotným postihnutím staršieho ako šesť rokov, odkázaného podľa posudku na celodenné osobné a riadne opatrovanie, možno poskytnúť peňažný príspevok za opatrovanie. Odporkyňa je v súčasnosti riadne zamestnaná, pričom zdravotný stav jej syna zostal nezmenený. Okolnosť, že je v hmotnej núdzi, uviedla po prvý raz až na súdnom pojednávaní a nie v čase plynutia trojmesačnej výpovednej lehoty. Poukázal aj na to, že odvolací súd skutočnosť, že odporkyňa bola v čase doručenia v hmotnej núdzi mal preukázanú len potvrdením Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave o poberaní dávok v hmotnej núdzi za rok 2004, 2005 jej manželom J. Č. a čestnými vyhláseniami detí odporkyne J., M. a E., pričom sa nezaoberal, z akých prostriedkov osoby v hmotnej núdzi uhradili bezprostredne po doručení výpovede sumu vo výške 3506,89 € (105 648,50 Sk).

Odporkyňa vo vyjadrení k dovolaniu navrhla nedôvodné dovolanie zamietnuť a priznať jej náhradu trov dovolacieho konania. Z ustanovenia § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka vyvodila, že k zániku výpovedného dôvodu dochádza ipso facto okamihom zaplatenia dlžného nájomného, resp. písomnou dohodou s prenajímateľom. Skutočnosť, že dlžné nájomné bolo zaplatené v zákonom stanovenej lehote, bola riadne preukázaná a nebola spochybňovaná ani navrhovateľom. Žiadnu ďalšiu preukaznú povinnosť uvedené ustanovenie nájomcovi neukladá. Ustanovenie § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka ani § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka neurčujú, akým spôsobom a v akej lehote je nájomca povinný preukázať stav hmotnej núdze, vyžaduje sa len, aby stav hmotnej núdze bol daný v čase doručenia výpovede. Nie je preto významné, s akým časovým odstupom po doručení výpovede preukáže nájomca svoj stav hmotnej núdze. Nie je vylúčené, že nájomca existenciu stavu hmotnej núdze bude preukazovať vždy až dodatočne (napríklad v priebehu súdneho konania), pokiaľ už predtým v zákonom stanovenej lehote dlžné nájomné uhradil. Navrhovateľ ju v danom prípade vyzval na preukázanie stavu hmotnej núdze až listom z 12. januára 2007. Na túto výzvu náležite reagovala a kvalifikovaným spôsobom svoju situáciu preukázala.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozsudku, ktorý 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 navrhovateľa je opodstatnené.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodu, 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 uvedenými dovolacími dôvodmi, vrátane ich obsahového vymedzenia. Obligatórne sa zaoberá len vadami konania vymedzenými v § 237 O.s.p. a inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 242 ods. 1 O.s.p.).

Procesné vady konania v zmysle § 237 O.s.p. a tzv. iné vady konania majúce za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.) neboli v dovolaní namietané a v dovolacom konaní ani nevyšli najavo.

Navrhovateľ v dovolaní namieta, že napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehota. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, že nájomca neplatil nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehota, ktorá trvá šesť mesiacov (§ 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka).

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa (§ 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka).

Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohoda s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol (§ 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka).

Z uvedených ustanovení vyplýva, že predpokladom zániku dôvodu výpovede v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka je splnenie dvoch zákonom stanovených podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne.

a/ Nájomca po doručení výpovede podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka pre neplatenie nájomného musí v prvom rade preukázať prenajímateľovi, že svoju povinnosť platiť nájomné nesplnil z dôvodu, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov (§ 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Aj keď zákon výslovne neurčuje lehotu, v ktorej musí nájomca prenajímateľovi preukázať, že nájomné nezaplatil z dôvodu hmotnej núdze, z ustanovenia § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka možno vyvodiť, že stav hmotnej núdze mu musí preukázať v určitom časovom limite, a to najneskôr do konca výpovednej lehoty (§ 710 ods. 3 veta druhá a tretia Občianskeho zákonníka). Len ak stav hmotnej núdze v predmetnom časovom limite prenajímateľovi preukáže, dochádza k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehotu v trvaní ďalších šesť mesiacov (§ 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka).

b/ Ďalšou podmienkou, ktorá musí byť splnená, aby došlo k zániku dôvodu výpovede v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka, je skutočnosť, že pred uplynutím ochrannej lehoty buď nájomca zaplatí dlžné nájomné prenajímateľovi, alebo medzi nimi dôjde k dohode o spôsobe úhrady.

V prejednávanej veci vyššie uvedené zákonné podmienky zániku výpovedného dôvodu (viď a/ a b/) splnené neboli. Z doposiaľ vykonaného dokazovania je zrejmé, že

výpoveď prenajímateľa zo 17. mája 2005 podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka bola odporkyňi doručená 8. júna 2005. Dlh odporkyne k 17. máju 2005 predstavoval 105 648,50 Sk. Odporkyňa nedoplatok uhradila 24. augusta 2005, teda ešte počas plynutia výpovednej lehoty. Keďže ale navrhovateľovi do konca výpovednej lehoty nepreukázala, že v čase dania výpovede bola v hmotnej núdzi, nebol splnený jeden z predpokladov zániku dôvodu výpovede v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka. Samo zaplatenie dlžného nájomného (i keď k tomu došlo počas plynutia výpovednej lehoty) mohlo mať za následok len splnenie dlhu, nie však bez ďalšieho aj zánik dôvodu výpovede z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka.

Keďže v danom prípade nedošlo k predĺženiu výpovednej lehoty o ochrannú lehotu a odporkyňa návrh na určenie neplatnosti výpovede v zákonom stanovenej lehote nepodala, nájom bytu zanikol uplynutím výpovednej lehoty (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

Z vyššie uvedeného vyplýva, že odvolací súd v prejednávanej veci založil svoje rozhodnutie na právnom posúdení, ktoré dovolací súd nepovažuje za správne. Najvyšší súd Slovenskej republiky vzhľadom na to opodstatnenému dovolaniu navrhovateľa vyhovel, dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil (§ 243b O.s.p.) a vec vrátil Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

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

V Bratislave 30. marca 2011

JUDr. Daniela Sučanská, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková