

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **M. K.**, bývajúceho v S., proti žalovaným : **1/ D. S.**, bývajúcemu v K., **2/ T. C.**, bývajúcej v K., zastúpenej JUDr. L. P., advokátom v Ž. a **3/ A. C.**, bývajúcej v K., **o vypratanie bytu**, vedenej na Okresnom súde Čadca pod sp. zn. 6 C 18/2002, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Okresného súdu Čadca z 18. januára 2005 č. k. 6 C 18/2002 - 62 a rozsudku Krajského súdu v Žiline z 18. apríla 2006 sp. zn. 23 Co 418/2005, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Okresného súdu Čadca z 18. januára 2005 č. k. 6 C 18/2002 - 62 a rozsudok Krajského súdu v Žiline z 18. apríla 2006 sp. zn. 23 Co 418/2005 **z r u š u j e** a vec vracia Okresnému súde Čadca na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Čadca rozsudkom z 18. januára 2005 č. k. 6 C 18/2002 - 62 uložil žalovaným 1/, 2/ a 3/ povinnosť vypratať jednoizbový byt číslo 116 na siedmom poschodí obytného domu číslo X. postaveného na pozemku parcele KN X. na R. do pätnásť dní od právoplatnosti rozsudku, bez práva žalovaných na poskytnutie bytovej náhrady. O práve na náhradu trov konania vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. Rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka a vecne tým, že žalobca má právo na poskytnutie ochrany jeho vlastníckemu právu k predmetnému bytu, ktoré nadobudol na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej medzi JUDr. M. C., správcou konkurznej podstaty úpadcu Z.M., a. s. v likvidácii dňa 03.12.1999 vkladovanej do katastra nehnuteľností Správou katastra v K. X., v ktorom žalovaní bývajú bez právneho dôvodu. Nezákonnosť užívania predmetného bytu, vlastnícky patriaceho žalobcovi, žalovanými ustálil po zistení, že uplynula doba nájmu dohodnutého účastníkmi konania na dobu určitú do 31.12.2001. Vychádzal pritom

z obsahu viacerých nájomných zmlúv uzavretých medzi žalobcom v postavení prenajímateľa a žalovanými v postavení nájomcov. Prvá zo zmlúv bola uzavretá 31.07.2000 s dohodnutou dobou nájmu na dobu určitú od 01.08.2000 do 31.10.2000. Dodatkom k zmluve bol nájomný pomer predĺžený do 31.12.2000. Ďalšiu zmluvu o nájme uzavreli účastníci konania 31.12.2000 s dohodnutou dobou nájmu opäť na dobu určitú od 01.01.2001 do 01.03.2001 a dodatkom z 31.07.2001 bol nájom predĺžený do 31.12.2001. Keďže k ďalšiemu predĺženiu nájmu už nedošlo, uzavrel, že dňom 31.12.2001 nájomný pomer účastníkov konania skončil a žalovaní byt vo vlastníctve žalobcu užívajú bez právneho dôvodu a sú povinní ho vypratať. Keďže žalobca podal žalobu 17.01.2002, t. j. v tridsať dňovej lehote odo dňa skončenia nájmu, predpokladanej ustanovením § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, k obnoveniu pôvodnej nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok podľa pôvodného dojednanja nedošlo. V zmysle § 712a ods. 8 Občianskeho zákonníka žalovaní sú povinní predmetný byt vypratať bez poskytnutia bytovej náhrady, keďže nájom bol dohodnutý na dobu určitú. Výrok o práve na náhradu trov konania odôvodnil úspešnosťou žalobcu, ktorý si trovy voči žalovaným neuplatnil.

Krajský súd v Žiline rozhodol o odvolaní žalovaných 1/ a 2/ rozsudkom z 18. apríla 2006 sp. zn. 23 Co 418/2005, ktorým rozsudok súdu prvého stupňa v zmysle § 219 O. s. p. z dôvodu vecnej správnosti potvrdil. O práve na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol tak, že žalobcovi nepriznal právo na náhradu trov odvolacieho konania. Stotožnil sa so skutkovými i právnymi závermi súdu prvého stupňa. Zhodne so súdom prvého stupňa dospel k záveru, že uplynutím dohodnutej doby nájmu uzavretého na dobu určitú do 31.12.2001, ktorý sa neobnovil za rovnakých podmienok v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pretože žalobca podal v tridsaťdňovej lehote odo dňa skončenia nájmu žalobu na vypratanie bytu užívaného žalovanými, došlo ku skončeniu nájomného pomeru medzi účastníkmi konania dňom 31.12.2001. Rovnako aj podľa krajského súdu v súlade s ustanovením § 712a ods. 8 Občianskeho zákonníka žalovaní nemajú právo pri vyprataní predmetného bytu na bytovú náhradu vzhľadom k dohodnutej dobe nájmu na dobu určitú. Súdom prvého stupňa poskytnutú ochranu žalobcovmu vlastníckemu právu vyprataním žalovaných z predmetného bytu považoval správnu. Zaoberajúc sa námietkou žalovaných o absencii aktívnej legitímácie žalobcu v dôsledku absolútnej neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej medzi správcom konkurznej podstaty úpadcu Z., a. s. v likvidácii v postavení predávajúceho a žalobcom - kupujúcim, dospel k záveru o platnosti namietanej zmluvy a tým aktívnej legitímácii žalobcu. Pred poskytnutím ochrany vlastníckemu právu (§ 126 Občianskeho zákonníka) skúmajúc prejudiciálne otázku

platnosti nadobudnutia vlastníctva žalobcom vyslovil názor, že žalovaní neprejavili záujem o odkúpenie predmetného bytu do vlastníctva, i napriek viacerým písomným im adresovaným výzvam s poučením o následkoch nedostavenia sa do kancelárie úpadcu o vyhodnotení ich nekonania nezúčastňovaním o odkúpenie bytu do osobného vlastníctva, stratili právo na prednostné odkúpenie predmetného bytu do vlastníctva, a žalobca byt nadobudol zákonným spôsobom. Výrok o práve na náhradu trov odvolacieho konania odôvodnil úspešnosťou žalobcu v odvolacom konaní a prihliadnutím na okolnosti prípadu dané povahou prejednávanej veci.

Generálny prokurátor Slovenskej republiky na podnet žalovanej 2/ podal mimoriadne dovolanie proti obom rozsudkom súdov nižších stupňov. Navrhol oba rozsudky uvedených súdov zrušiť a vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie. Mimoriadne dovolanie odôvodnil nesprávnym právnym posúdením veci (§ 243f ods. 1 písm. c/ O. s. p.) oboma súdmi nižších stupňov, pričom ochranu práv a zákonom chránených záujmov účastníčky konania - podnecovateľky mimoriadneho dovolania, nie je možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami (§ 243e ods. 1 O. s. p.). Poukázal na § 70b ods. 5 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní, v zmysle ktorého bol povinný pri predaji predmetného bytu správca konkurznej podstaty úpadcu vzhľadom na skutočnosť, že konkurz bol vyhlásený 16.09.1996, aplikovať osobitný právny predpis, ktorým bol zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinný v rozhodnom čase. V zmysle § 16 ods. 1 citovaného zákona mohol vlastník domu, v konkrétnom prípade správca konkurznej podstaty úpadcu, byt, ktorého nájomcom bola fyzická osoba previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. I keď zákon pri možnosti prevodu vlastníctva bytu na tretie osoby sa obmedzil len na výpočet dvoch prípadov, uvedených v § 16 ods. 2 a 3 (nezaplatenie nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako šesť mesiacov nájomcom, pričom tento dlh nájomca neuhradil ani v lehote troch mesiacov odo dňa písomného upozornenia, resp. pri byte, pri ktorom súd vyslovil súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu), nepochybne správcovi konkurznej podstaty úpadcu patrí právo a súčasne zákonná povinnosť speňažiť majetok úpadcu a predmetný byt ponúknuť na predaj mimo dražby v prípade, ak nájomca, fyzická osoba, neprejaví napriek ponuke, vôľu byt odkúpiť do vlastníctva. Napriek prevodu vlastníctva k bytu na tretiu osobu, keď byt ako majetok z podstaty úpadcu sa prevádza bez tíarch na ňom viazucích, jestvujúci nájomný pomer medzi pôvodným vlastníkom bytu a nájomcom zostáva zachovaný (§ 27 ods. 13 zákona o konkurze a vyrovnaní) a tretia osoba vstupuje do práv a povinností plynúcich z nájmu predchádzajúceho vlastníka. Z uvedeného vyplýva, že ak bol medzi právnym predchodcom vlastníka bytu a

nájomcom, fyzickou osobou, uzavretý nájomný vzťah na dobu neurčitú, tento zostáva i napriek zmene v osobe účastníka právneho vzťahu po obsahovej stránke (oblasť práv a povinností) nedotknutý. Uvedený záver plynie aj z článku IX. bod 4 Zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej 03.12.1999 medzi správcom konkurznej podstaty úpadcu ako vlastníkom bytu, predávajúcim, a na druhej strane kupujúcim žalobcom. Podľa názoru generálneho prokurátora Slovenskej republiky absencia písomnej dohody o zániku nájmu medzi účastníkmi konania, resp. písomnej výpovede z nájmu v zmysle § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka je právne relevantnou skutočnosťou spochybňujúcou platnosť zmluvy o nájme bytu uzavretej 31.07.2000 a jej pokračovaní a dodatkov, na dobu určitú. Vzhľadom k uvedenému možno dospieť k záveru, že nájomný vzťah s dobou nájmu na dobu neurčitú medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovanými, následne po prevode vlastníctva bytu na žalobcu, trval a trval aj v čase uzavretia zmlúv o nájme bytu na dobu určitú a ich dodatkov. Účelom zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bolo upraviť nielen podmienky nadobúdania vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom, a aj práva a povinnosti vyplývajúce z vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ale aj ochranu práv tých nájomcov, ktorí vlastnícke právo k bytu nadobudnúť nemohli, alebo použijúc rozširujúci výklad ustanovenia, vlastnícke právo k bytu nadobudnúť nechceli (mali vôľu disponovať iba právom nájmu). Z ustanovenia § 16 ods. 2 a 3 citovaného zákona vyplýva, že právo na bytovú náhradu prináležalo nájomcom neplniacim si riadne povinnosti vyplývajúce im z nájmu, t. j. neplatiacim nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, resp. ak z iného dôvodu vyslovil súd súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu. Ak nadobúdateľ vlastníckeho práva k bytu (tretia osoba nedisponujúca nájomným vzťahom k predmetnému bytu) vstúpil do práv a povinností pôvodného vlastníka bytu, bol povinný plniť si práva a povinnosti prenajímateľa bytu vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy, a pokiaľ z nej, resp. zo zákonnej úpravy, vyplývala povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu pri zániku nájmu bytu, bol povinný ju zabezpečiť. V danom prípade si žalovaní riadne plnili svoje povinnosti vyplývajúce im z nájmu bytu a pri prevode vlastníctva bytu nenastala ani jedna z alternatív zákonom predpokladaných v ustanovení § 16 ods. 2 a 3 zák. č. 182/1993 Z. z. pre možnosť prevodu vlastníctva bytu na tretiu osobu. Správca konkurznej podstaty úpadcu neponúkol žalovaným bytovú náhradu pri prevode bytu na žalobcu, ale svoje práva a povinnosti plynúce mu z vlastníckeho práva, ale aj z nájomného pomeru, previedol na kupujúceho žalobcu. Z uvedeného vyplýva, že na žalobcu prešla aj povinnosť v prípade skončenia nájmu bytu zabezpečiť bytovú náhradu žalovaným a nájomné zmluvy uzavreté medzi žalobcom a žalovanými na dobu neurčitú sú absolútne neplatnými právnymi úkonmi uzavretými v snahe

obísť zákonnú povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu žalovaným. Podľa názoru generálneho prokurátora Slovenskej republiky súdy boli povinné riešiť otázku platnosti zmlúv o nájme uzavretých s dobou nájmu na dobu určitú prejudiciálne, pričom boli povinné komplexne aplikovať právnu úpravu týkajúcu sa oblasti práv a povinností spojených s bytmi (vlastnícke práva, práva z nájmu), berúc na zreteľ nielen ustanovenia Občianskeho zákonníka, ale aj všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce prevod vlastníctva k bytu za špecifickej situácie v procese konkurzu (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní).

Žalobca ani žalovaní nevyužili svoje právo vyjadriť sa k mimoriadnemu dovolaniu generálneho prokurátora Slovenskej republiky.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd rozhodujúci o mimoriadnom dovolaní (§ 10a ods. 3 O. s. p.), po zistení, že tento opravný prostriedok podal včas (§ 243g O. s. p.) generálny prokurátor Slovenskej republiky (§ 243e ods. 1 O. s. p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243i ods. 2 O. s. p. v spojení s § 243a ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnuté rozsudky okresného i krajského súdu v rozsahu podľa § 243i ods. 2 O. s. p. v spojení s § 242 ods. 1 O. s. p. a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je opodstatnené.

V zmysle § 243f ods. 1 O. s. p. mimoriadnym dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie súdu za podmienok uvedených v § 243e, ak a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237, b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, a c) rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný rozsahom mimoriadneho dovolania, ale i v mimoriadnom dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 243i ods. 2 v spojení s § 242 ods. 1 O. s. p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O. s. p. a tzv. inými vadami, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Dovolacím dôvodom uplatneným mimoriadnym dovolaním je nesprávne právne posúdenie veci oboma súdmi nižších stupňov (§ 243f ods. 1 písm. c/ O. s. p.), spočívajúcom v nesprávnej aplikácii ustanovenia § 710 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka vo veci samej.

Právnym posúdením veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje

právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie vecí, ktoré je dôvodom dovolania, môže spočívať v tom, že súd vec posúdil podľa nesprávneho právneho predpisu, alebo že správne použitý právny predpis nesprávne vyložil, prípadne ho na zistený skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávnym právnym posúdením vecí je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav.

Úlohou dovolacieho súdu v prípade dovolania odôvodneného nesprávnym právnym posúdením vecí (§ 243f ods. 1 písm. c/ O. s. p.) je posúdiť, či okresný súd i krajský súd na zistený skutkový stav použili správnu právnu normu a či ju správne interpretovali. Nesprávne právne posúdenie vecí je spôsobilým dovolacím dôvodom vtedy, ak bolo rozhodujúce pre rozhodnutie súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu, t. j. ak na takomto právnom posúdení napadnuté rozhodnutia spočívajú.

Povinnosťou súdov je interpretovať jednotlivé ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku predovšetkým z pohľadu účelu a zmyslu ochrany ústavne garantovaných základných práv a slobôd.

Predmetom konania je ochrana vlastníckeho práva žalobcu k jednoizbovému bytu číslo 116 na siedmom poschodí obytného domu číslo X. na par. č. KN X. v K. na X, ktorú si uplatnil návrhom na začatie konania doručenom súdu 17.01.2002, vypratáním žalovaných z predmetného bytu. Žalobca odôvodnil oprávnenosť svojej žaloby nezákonnosťou užívania bytu žalovanými, ktorá by mala vyplývať z okolnosti, že žalovaní vlastnícky mu patriaci byt ani po skončení nájmu dohodnutého na dobu určitú neprestali užívať. Okolnosť, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú do 31.12.2001, mala vyplývať z viacerých nájomných zmlúv a ich dodatkov uzavretých medzi účastníkmi konania, žalobcu v postavení prenajímateľa a žalovaných - nájomcov. Prvá v poradí zo zmlúv bola uzavretá účastníkmi 31.07.2000 s dohodnutou dobou nájmu na dobu určitú od 01.08.2000 do 31.10.2000, dodatkom predĺženou do 31.12.2000. Druhá v poradí zo zmlúv bola uzavretá 31.12.2000 na dobu určitú od 01.01.2001 do 31.03.2001 a 31.07.2001 bol uzavretý dodatok k nej s predĺžením nájmu do 31.12.2001. Aktívnu legitimáciu v spore žalobca vyvodzoval zo svojho vlastníckeho práva k predmetnému bytu, ktoré nadobudol na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu z 03.12.1999, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený X.. Z článku IX. ods. 4 vyplýva, že žalobca vzal na vedomie, že k prevádzanému bytu je zriadený nájomný vzťah s pôvodnými nájomcami s platnými nájomnými zmluvami a svoj vstup do práv prenajímateľa.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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 opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

V zmysle § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Podľa odseku 2 (v znení účinnom od 01.09.2001), ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

Podľa § 712 ods. 1 Občianskeho zákonníka bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom od 01.09.2001) pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Osobitný zákon môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

Citované ustanovenie § 710 v ods. 1 a 2 upravuje dva hlavné dôvody zániku nájmu bytu, a to dohodou účastníkov nájomného pomeru a výpoveďou. Okrem týchto dvoch hlavných dôvodov pozná Občiansky zákonník aj iné dôvody zániku nájmu bytu (v prípade zániku predmetu nájmu

zaniká aj nájom bytu podľa § 680 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na základe zrušenia spoločného nájmu súdnym rozhodnutím nájom bytu nezaniká, zaniká však spoločný nájom, ktorý sa transformuje na individuálny nájom, v prípade smrti nájomcu alebo opustenia spoločnej domácnosti zo strany nájomcu síce nezaniká nájom bytu, ale ex lege dochádza k prechodu nájomného práva na určité osoby uvedené v § 706 Občianskeho zákonníka, a ak ide o družstevný

byt, smrťou jedného z manželov zanikne spoločný nájom bytu manželmi podľa § 707 ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka).

Z dvoch dôvodov zániku nájmu bytu odsek 1 uvádza na prvom mieste dohodu. Písomná dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom má za následok zánik nájmu bytu. Ak dohoda o zániku nájmu nie je urobená v písomnej forme, nájom bytu nezanikne. K písomnej dohode môže dôjsť kedykoľvek a dohoda sa môže vzťahovať tak na nájom pôvodne dojednaný bez časového určenia, ako aj na nájom dojednaný na určitý čas. Aj bytový nájom dohodnutý na určitý čas sa môže dohodou skončiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nájomca zásadne nemá právo na bytovú náhradu, ak nejde o jednu z výnimiek ustanovených v § 4 zákona č. 189/1992 Zb. To však neznamená, že zmluvné strany sa aj v takom prípade nemôžu dohodnúť na poskytnutí bytovej náhrady. Ak ide o prípad zániku nájmu bytu dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a nájomca má právo na bytovú náhradu, musí túto náhradu zabezpečiť prenajímateľ (§ 5 ods. 1 cit. zákona č. 189/1992 Zb.), pretože obec takúto povinnosť nemá. Faktické uvoľnenie bytu nemá za následok zánik nájmu bytu, pretože zánik nájmu bytu je viazaný na písomnú dohodu, a faktické uvoľnenie bytu by znamenalo len dohodu konkludentným úkonom, ktorý však nemá právne následky. Nájomca, ktorý fakticky uvoľnil byt, má teda naďalej povinnosti nájomcu, najmä musí naďalej platiť nájomné.

Druhým základným spôsobom zániku nájmu bytu je zánik na základe písomnej výpovede. Výpoveď možno dať iba z niektorého dôvodu taxatívne uvedeného v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Aj nájom bytu dojednaný na určitý čas, môže dohodou zmluvných strán zaniknúť aj pred uplynutím tohto času. V odseku 2 zákon ustanovuje, že nájom dojednaný na určitý čas, sa skončí aj uplynutím tohto času. V prípade skončenia nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca nárok na bytovú náhradu (§ 4 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb.). Podľa § 712a ods. 9 nemá nárok ani na náhradný byt, ani na náhradné ubytovanie; nájomcovi stačí pri vypratani poskytnúť prístrešok.

Novelou (zákonom č. 261/2001 Z.z.) účinnou od 01.09.2001 bolo znenie § 710 ods. 2

Občianskeho zákonníka doplnené tak, že na prípady zániku nájmu bytu dohodnutého na určitý čas sa nevzťahuje ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka (zaradený medzi všeobecné ustanovenia nájomnej zmluvy), ktorý za určitých tam uvedených okolností umožňuje " obnovu " nájmu. Nájom bytu sa teda neobnoví, ak ho po uplynutí nájmu nájomca užíva, a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie bytu. V ostatných prípadoch výpovede nájmu bytu

z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace sa nájom bytu skončí uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty a nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

Podľa § 27 ods. 1 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní, v znení účinnom do 31.07.2000, podstatu možno speňažiť buď predajom vecí spôsobom upraveným v ustanoveniach o výkone rozhodnutia súdom, alebo predajom mimo dražby. Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia predaj mimo dražby uskutoční správca so súhlasom súdu a za podmienok ním určených. Veci možno predat' mimo dražby aj pod odhadnú cenu alebo cenu ustanovenú cenovými predpismi. Rovnako tak možno odplatne previesť aj úpadcove sporné alebo ťažko vymáhateľné pohľadávky. Vec nadobudnutá z podstaty sa prevádza bez tiarch na nej viaznucich s výnimkou vecných bremien.

Podľa § 27 ods. 1 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní (ďalej len ZKV), v znení účinnom od 01.08.2000, podstatu možno speňažiť predajom na dražbe (§ 27a) alebo predajom mimo dražby.

V zmysle § 27 ods. 13 ZKV, v znení účinnom od 01.08.2000, majetok nadobudnutý z podstaty sa prevádza bez tiarch na ňom viaznucich s výnimkou vecných bremien a nájmu podľa osobitného predpisu (§ 710 až § 714 Občianskeho zákonníka).

Podľa § 70b ods. 1 ZKV platného od 01.08.2000 konania začaté pred 1. augustom 2000 sa dokončia podľa doterajších predpisov, ak nie je ustanovené inak. Podľa odseku 3 citovaného ustanovenia § 27 až 27d sa vzťahujú aj na konania podľa odseku 1, v ktorých k 1. augustu 2000 nebolo skončené prieskumné pojednávanie; právne účinky úkonov, ktoré nastali pred 1. augustom 2000, zostávajú zachované. Na speňaženie bytov a nebytových priestorov, ktoré neboli do 1. augusta 2000 prevedené do vlastníctva nájomcov podľa osobitného predpisu, sa použijú ustanovenia tohto osobitného predpisu (odsek 4). Pri konaniach začatých pred 1. augustom 2000 sa vo veciach prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov bude postupovať iba podľa osobitného predpisu (odsek 5).

Z citovaných ustanovení zákona o konkurze a vyrovnaní v znení účinnom do 31.07.2000, t. j. v čase prevodu predmetného bytu na žalobcu správcom konkurznej podstaty úpadcu, bolo možné podstatu speňažiť len súdnym výkonom rozhodnutia alebo predajom mimo dražby.

Citované ustanovenie do 31.07.2000 neobsahovalo vo svojom znení aj odsek 13, na ktorý v mimoriadnom dovolaní poukázal generálny prokurátor Slovenskej republiky, a na prejednávany prípad ho nemožno aplikovať.

Podľa § 5 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

V zmysle § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 31.05.1998 do 30.06.2004) byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu. Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia byt podľa odseku 1, ktorého nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako šesť mesiacov a tento dlh neuhradil v lehote troch mesiacov odo dňa písomného upozornenia vlastníka bytu, možno po predchádzajúcom zániku nájmu previesť do vlastníctva tretej osoby. Nájomcovi bytu musí pôvodný vlastník bytu zabezpečiť bytovú náhradu. Ustanovenia osobitného predpisu sa v tomto prípade nepoužijú. Byt podľa odseku 1, pri ktorom súd vyslovil súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu, možno previesť do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa osobitného predpisu (odsek 3 ustanovenia).

Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.07.2004 byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu. Podľa § 16 ods. 2 citovaného zákona, ak nájomcovi nájom bytu skončil podľa osobitného predpisu, môže vlastník bytu previesť byt do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa osobitného predpisu. Ustanovenia osobitného predpisu sa v tomto prípade nepoužijú.

Z citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že vlastník bytu mohol len a zároveň bol povinným previesť vlastníctvo bytu na nájomcu, samozrejme v prípade, ak nájomca prejavil o nadobudnutie takéhoto bytu záujem, pretože jedným z atribútov vlastníckeho práva je dobrovoľnosť jeho nadobudnutia. V prípade, ak nájomca nemá vôľu nadobudnúť vlastníctvo k bytu môže vlastník bytu previesť vlastníctvo aj

na tretiu osobu.

Súd v konaní o prejednávanej veci je povinný pred poskytnutím ochrany vlastníckemu právu žalobcu vypratáním, prejudiciálne si vyriešiť otázku platnosti zmluvy, od ktorej žalobca odvodzuje svoje právo vypratať žalovaných po skončení doby nájmu dohodnutého na dobu určitú do 31.12.2001.

Z ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. nepochybne vyplýva, že správca konkurznej podstaty úpadcu, na ktorého prešli v zmysle zákona o konkurze a vyrovnaní aj práva vlastnícke k podstate úpadcu, ktorej súčasťou je aj predmetný byt, bol povinným previesť prednostne predmetný byt na žalovaných, ktorí boli v rozhodnom čase jeho nájomcami. Z listinných dôkazov – viacerých opakovaných výziev správcu konkurznej podstaty smerovaných žalovanému 1/ vyplýva výzva právneho predchodcu žalobcu žalovaným k uplatneniu si prednostného práva prevodu vlastníckeho práva k bytu, ktorého boli nájomcami a súčasne poučenie o vyhodnotení ich nekonania v tomto smere. Zo žiadnych dôkazov v konaní doposiaľ nevyplýva úmysel žalovaných využiť prednostné právo prevodu vlastníctva bytu titulom nájomcov. Keďže ide v danom prípade o právo prednostného prevodu vlastníctva k bytu, nie o povinnosť uloženú zákonom, správca konkurznej podstaty postupoval správne, keď ponúkol predmetný byt na predaj mimo dražby so súhlasom súdu, jedným z dvoch v rozhodnom čase možných spôsobov speňaženia podstaty úpadcu podľa § 27 ods. 1 a 2 zákona č. 328/1991 Zb., následne po prejavení vôle žalovaných predmetný byt do vlastníctva nenadobudnúť. Odvolací súd správne dospel k záveru o platnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva z právneho predchodcu žalobcu na žalobcu zmluvou o prevode vlastníckeho práva z 03.12.1999, vkladovanou X.. Žalobca nadobudnutím vlastníctva k bytu, ktorého boli nájomcami žalovaní, vstúpil do práv a povinností svojho právneho predchodcu, nielen práv vlastníckych, ale prešlo naň aj právo nájmu, z ktorého obsahu vyplýva, že nájom medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovanými bol uzavretý na dobu neurčitú. Uvedený záver vyplýva z ustanovenia § 5 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorého účelom bola úprava spôsobu a podmienok nadobudnutia

vlastníctva bytov a nebytových priestorov a práv a povinností vlastníkov týchto bytov a nebytových priestorov (§ 1 ods. 1 citovaného zákona). Vyplýva tiež z článku IX. odsek 4 Zmluvy o prevode vlastníctva k bytu na žalobcu. Z okolností prípadu a listinných dôkazov predložených žalobcom v konaní vyplýva, že zmluva uzavretá medzi právnym predchodcom žalobcu, do ktorej vstúpil v postavení prenajímateľa, a žalovanými doposiaľ nezanikla, pretože

účastníci právneho vzťahu neuzavreli dohodu o skončení tejto nájomnej zmluvy s dobou nájmu na dobu neurčitú a ani neprišlo k daniu výpovede niektorým z účastníkov právneho vzťahu podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného vyplýva, že zmluvy o nájme s dohodnutou dobou nájmu na dobu určitú, uzavreté medzi účastníkmi konania, bez skončenia predchádzajúceho právneho vzťahu, do ktorého vstúpil žalobca, nemôžu byť zmluvami absolútne platnými, a z nich vyodený záver o zániku nájmu žalovaných uplynutím dohodnutého času v týchto zmluvách, nemôže byť správnym. Správnou nie je ani súdom uložená povinnosť žalovaným byt z dôvodu protiprávneho užívania predmetného bytu po zániku nájmu bytu vypratať. Už vôbec neobstojí povinnosť byt vypratať bez bytovej náhrady, vychádzajúc z ustanovenia § 16 ods. 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z., z ktorého obsahu vyplýva, že na bytovú náhradu má právo vypratávaný nájomca bytu, aj ktorý si neplnil povinnosti vyplývajúce mu z nájmu, najmä nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako šesť mesiacov a tento dlh neuhradil ani v lehote troch mesiacov odo dňa písomného upozornenia vlastníka bytu (odsek 2) alebo, ak súd vyslovil súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu bytu (odsek 3). Citovaný zákon v uvedených ustanoveniach rieši prípad, kedy nájomca nadobudnúť vlastníctvo k bytu nemusí, záleží od vôle vlastníka bytu („ môže “), a zároveň rieši aj bytovú náhradu v prípade, ak vlastník bytu využije zákonom mu ponúkanú možnosť vlastníctvo k bytu nepreviesť za tam uvedených podmienok na nájomcu, ale previesť ho na tretiu osobu. V oboch v zákone uvedených prípadoch má vypratávaný nájomca, ktorý bol za neplnenie povinností nájomcu už sankcionovaný nenadobudnutím vlastníctva k bytu, právo na bytovú náhradu. Tým viac má na bytovú náhradu právo nájomca, ktorý si povinnosti vyplývajúce z nájmu plní, pretože ho nestíha ani sankcia nenadobudnutia vlastníctva k bytu. Nepochybne zákonodarca týmto ustanovením chcel zvýrazniť, že právo na bytovú náhradu má okrem nájomcu povinnosti nájomcu si riadne plniaceho, aj nájomca neplniaci si svoje povinnosti.

Z uvedeného vyplýva, že rozsudky okresného súdu i krajského súdu spočívajú na nesprávnom právnom posúdení veci v tom, že okresný súd i odvolací súd neposudzovali komplexne, t. j. správne absolútnu platnosť zmlúv uzavretých medzi účastníkmi konania s dohodnutou dobou nájmu na dobu určitú, od ktorých žalobca vyvodzoval svoje právo žalovaných vypratať. Neskúmali platnosť týchto zmlúv z hľadiska ukončenia predchádzajúceho právneho vzťahu, hoci o jeho existencii vedeli. Dovolací súd dospel k záveru, že uvedená skutočnosť je právne významnou skutočnosťou majúcou vplyv na výsledok sporu. Generálny prokurátor Slovenskej republiky preto dôvodne podal mimoriadne dovolanie podľa § 243e

O. s. p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. c/ O. s. p., keďže jeho podanie vyžadovala ochrana práv a zákonom chránených záujmov účastníkov konania a túto ochranu nie je možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozsudky okresného i krajského súdu v zmysle § 243b ods. 2 a 3 v spojení s § 243i ods. 2 O. s. p. zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie okresnému súdu s tým, že právny názor vyslovený v tomto uznesení je preň záväzný.

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

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

V Bratislave 20. mája 2009

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

Za správnosť vyhotovenia:

