

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **S.**, proti žalovaným **1/ E. K.**, bytom K., **2/ M. K.**, bytom K., **o vypratanie bytu**, vedenej na Okresnom súde Košice II pod sp.zn. 31 C 94/2006, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Okresného súdu Košice II zo 14. novembra 2006 č.k. 31 C 94/2006-79 v spojení s uznesením Okresného súdu Košice II z 20. novembra 2007 č.k. 31 C 94/2006-116 a proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 25. februára 2009 sp.zn. 11 Co 37/2008, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 25. februára 2009 sp.zn. 11 Co 37/2008 a rozsudok Okresného súdu Košice II zo 14. novembra 2006 č.k. 31 C 94/2006-79 v spojení s uznesením Okresného súdu Košice II z 20. novembra 2007 č.k. 31 C 94/2006-116 **z r u š u j e** a vec vracia Okresnému súdu Košice II na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Košice II rozsudkom zo 14. novembra 2006 č.k. 31 C 94/06-79 uložil žalovaným **1/**, **2/** povinnosť vypratať byt č. X. na **S.**, pozostávajúci z troch izieb, kuchyne a príslušenstva, spolu s členmi domácnosti v lehote 15-tich dní od zabezpečenia náhradného ubytovania. O trovách konania rozhodol samostatným uznesením z 20. novembra 2007 č.k. 31 C 94/2006-116 tak, že účastníkom náhradu trov konania nepriznal. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že mal preukázané doručenie výpovede z nájmu bytu žalovaným nájomcom v zmysle § 711 ods. 1 písm.d/ Občianskeho zákonníka, ktoré prevzali 25. januára 2006, resp. 24. januára 2006. Žalovaní **1/**, **2/** nepreukázali žalobcovi hmotnú núdzu z objektívnych dôvodov ku dňu doručenia výpovede z nájmu bytu, žalovaný **1/** uhradením dlžnej čiastky 118 494,-- Sk nezaplatil celé dlžné nájomné do júla 2006 a na základe dôkazov súd dospel k záveru, že žalovanými **1/**, **2/** neboli splnené ani zákonné

podmienky pre predĺženie výpovednej lehoty o ochrannú dobu v zmysle § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka a ani pre zánik dôvodu výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka.

Krajský súd v Košiciach na odvolanie žalovaného 1/ rozsudkom z 25. februára 2009 sp.zn. 11 Co 37/2008 potvrdil prvostupňový rozsudok vo veci samej a súčasne potvrdil aj uznesenie súdu prvého stupňa z 20. novembra 2007 č.k. 31 C 94/2006-116 o náhrade trov konania. Žalovanému 1/ nepriznal právo na náhradu trov odvolacieho konania. V odôvodnení svojho rozhodnutia priznal opodstatnenosť námietok žalovaného 1/ v tom, že dostatočne preukázal svoju hmotnú núdzu žalobcovi, avšak súd prvého stupňa na tieto dôkazy a tvrdenia neprihliadol. V prípade, ak žalovaný 1/ takúto skutočnosť preukáže, prípadne až v súdnom konaní, má to také následky, že výpovedná lehota 3 mesiace sa zo zákona predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 mesiacov. Podľa názoru odvolacieho súdu, uvedené pochybenie však nemá vplyv na vecnú správnosť prvostupňového rozhodnutia. Žalovaný 1/ v konaní nepreukázal, že došlo k zániku dôvodu výpovede z nájmu tak, ako to predpokladá ustanovenie § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého dôvod výpovede nájmu zanikne zaplatením dlžného nájomného, ale aj všetkých platieb konkretizovaných vo výpovedi a tvoriacich tak predmet výpovede, to znamená aj vyčísleného poplatku za omeškanie. Zaplatenie vyčísleného dlžného nájomného s príslušenstvom žalovaný 1/ nepreukázal a z toho dôvodu žaloba o vypratanie bytu bola dôvodná. Odvolací súd sa stotožnil aj s rozhodnutím súdu prvého stupňa o bytovej náhrade, keďže v konaní nebola zistená skutočnosť, že by žalobca mohol poskytnúť náhradný byt.

Na základe podnetu žalobcu 1/ podal proti rozsudku okresného súdu v spojení s prvostupňovým uznesením o trovách konania a proti rozsudku krajského súdu mimoriadne dovolanie generálny prokurátor Slovenskej republiky. Navrhol, aby dovolací súd uvedené rozhodnutia zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. Dovolanie odôvodnil tým, že z dokazovania, ktoré súdy vykonali vyplýva, že sa nezaoberali s možnosťou poskytnutia náhradného bytu v zmysle § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka. Napriek tomu však odvolací súd v odôvodnení svojho rozsudku konštatuje, že skutočnosť, že by žalobca mohol poskytnúť náhradný byt, v konaní nebola zistená. Takýto záver odvolacieho súdu vôbec nemá žiadnu oporu v skutkovom zistení, takže nie je možné vôbec zistiť na základe čoho odvolací súd vyslovil svoj právny názor. Ďalej súdom vytkol, že nepostupovali dôsledne ani pri zisťovaní skutočnej výšky dlžného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu a s tým súvisiaceho

poplatku z omeškania, čím pochybili pri zisťovaní skutočného stavu veci. Súdny vyvodili záver o existencii nedoplatku z Prehľadu ročných platieb jednotlivca za rok 2006, vystaveného žalobcom a podľa ktorého k mesiacu júl 2006 predstavoval dlh 221 955,40 Sk a poplatok z omeškania 553 507,85 Sk. Žalovaný 1/ spochybnil výšku nedoplatku s tým, že v auguste 2006 previedol na účet žalobcu sumu 118 494,-- Sk a uviedol tiež, že žalobca v rozpore s § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako prenajímateľ bez vedomia žalovaných 1/ a 2/ v apríli 2005 zamrežoval vchod do prideleného bytu, čím znemožnil žalovanému 1/ jeho užívanie. Skutočnosť, že prenajímateľ neumožnil žalovanému 1/ plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, nepoprel ani žalobca. Napriek tomu, nájomné, úhradu za služby spojené s užívaním bytu ako aj poplatok z omeškania od žalovaného 1/ vyžadoval. V prejednávanej veci bolo na žalobcovi, aby preukázal svoje tvrdenia o existencii nedoplatku za každý rok, v ktorom dlh narastal, vyjmúc obdobie, kedy zabránil žalovanému 1/ byt užívať. Za situácie, kedy tvrdenia účastníkov o výške žalobcom uplatneného nároku boli sporné, bolo povinnosťou súdu tieto rozpory odstrániť a zaoberať sa aj námietkami žalovaného 1/, ktorý spochybnil výšku dlhu a domáhal sa ochrany vzhľadom na maloletú B. K., ktorú mal zverenú do výchovy rozhodnutím Okresného súdu Košice II č.k. 15 C 1404/2000-26.

Žalovaný 1/ sa vo svojom vyjadrení stotožnil s obsahom mimoriadneho dovolania.

Žalovaná 2/ sa k mimoriadnemu dovolaniu nevyjadrila.

Žalobca sa vo vyjadrení stotožnil so záverom odvolacieho súdu s tým, že výpoveď z nájmu bytu bola daná žalovaným z dôvodu neplatenia úhrad spojených s nájmom bytu za obdobie, do ktorého nebolo pojaté obdobie, kedy podľa názoru generálneho prokurátora žalobca žalovanému 1/ zabránil byt užívať, napriek tomu, že ho žalovaný 1/ sám opustil nestarajúc sa, kto bude v byte bývať, ako sa bude správať a či bude niekto za tento byt platiť úhrady.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 3 O.s.p.) po zistení, že boli splnené podmienky pre podanie mimoriadneho dovolania generálnym prokurátorom Slovenskej republiky a že je prípustné, bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnuté rozsudky krajského a okresného súdu, ako aj konanie, ktoré týmto rozhodnutiam predchádzalo a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je dôvodné.

V danom prípade sa žalobca v súdnom konaní domáhal vypratania bytu č. X. na S. z titulu platnej výpovede z nájmu bytu.

Podľa § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo 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).

Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť (§ 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm.d/, že nájomca nezaplatil nájomné alebo 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 lehotu, ktorá trvá 6 mesiacov (§ 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka).

Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm.d/ nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo na náhradné ubytovanie (§ 712a ods. 3 veta prvá Občianskeho zákonníka).

Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt (§ 712a ods. 4 veta prvá Občianskeho zákonníka).

Posledne citované ustanovenie (ako je správne uvedené aj v mimoriadnom dovolaní) poskytuje ochranu osobám, ktoré sa ocitli v hmotnej núdzi a musia byť vypratať, pričom sa starajú o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi ich domácnosti. Poskytnutie náhradného bytu, ktorý môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu ako má byt, ktorý sa má vypratať, a možno ho poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza vypratávaný byt, však

prichádza do úvahy iba vtedy, ak to pomery prenajímateľa umožňujú, inak povedané, ak prenajímateľ má možnosť takýto byt poskytnúť.

Vychádzajúc z uvedeného, treba prisvedčiť názoru generálneho prokurátora, že v danom prípade povinnosťou súdov bolo zisťovať, či na strane prenajímateľa sú podmienky na poskytnutie náhradného bytu a až v prípade zistenia, že prenajímateľ nemá možnosť takýto byt poskytnúť, mohli rozhodnúť o bytovej náhrade vo forme náhradného ubytovania. Nakoľko z obsahu spisu je zrejmé, že ani súd prvého stupňa ani odvolací súd v konaní nezisťovali skutočnosť, či pomery prenajímateľa umožňujú poskytnúť žalovaným náhradný byt, závery odvolacieho súdu o tom, že v konaní nebolo zistené, že by žalobca mohol poskytnúť náhradný byt, vychádzajú z neúplného skutkového stavu, v dôsledku čoho je konanie postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 243f ods. 1 písm.b/ O.s.p.).

Najvyšší súd Slovenskej republiky tak dospel k záveru, že generálny prokurátor dôvodne podal mimoriadne dovolanie podľa § 243e O.s.p. v spojení s § 243f ods. 1 písm.b/ O.s.p. a preto podľa § 243b ods. 2, 3 O.s.p. zrušil rozsudky krajského i okresného súdu a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie s tým, že právny názor vyslovený v tomto rozhodnutí je preň záväzný.

Pokiaľ ide o druhú námietku generálneho prokurátora v mimoriadnom dovolaní, že súdy nepostupovali dôsledne ani pri zisťovaní skutočnej výšky dlžného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu a s tým súvisiaceho poplatku z omeškania, čím pochybili pri zisťovaní skutočného stavu veci, podľa názoru dovolacieho súdu ide o námietku v tomto konaní bezpredmetnú. Predmetom konania je vypratanie bytu na základe výpovede nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm.d/ Občianskeho zákonníka z dôvodu hrubého porušovania povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu a to nezaplatením nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace. Nakoľko neplatnosť tejto výpovede žalovaní neuplatnili na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede, táto výpoveď nájmu sa stala legitímnym podkladom pre podanie žaloby o vypratanie bytu, v konaní a rozhodovaní o ktorej už nemožno posudzovať platnosť danej výpovede spochybňovaním výšky nedoplatku.

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

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

V Bratislave 24. augusta 2011

JUDr. Ľubor Šebo, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová