



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a členiek senátu JUDr. Sone Mesiarkinovej a JUDr. Heleny Haukvitzovej, v právnej veci žalobcu **Ing. P. P.**, bývajúceho v B., zastúpeného JUDr. L. D., advokátkou v B., proti žalovaným **1/ G. S. a.s.**, B., zastúpenému JUDr. D. R., advokátom v B., **2/ Ing. T. T.**, bývajúcemu v B., **3/ Ing. T. T.**, bývajúcej v B., o **určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu**, vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 22 C 288/2004, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 15. mája 2008 sp. zn. 3 Co 443/2006, takto

r o z h o d o l :

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

Žalovaným 1/ až 3/ náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava I rozsudkom z 3. apríla 2006 č. k. 22 C 288/2004-105 určil, že výpoveď z nájmu bytu č. X., nachádzajúceho sa na M. č. X. v B. zo dňa 12. júla 2004 daná žalovanými 1/ až 3/ žalobcovi, je neplatná. Žalovaných 1/ až 3/ zaviazal zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania 11 727,-- Sk na účet jeho právnej zástupkyne v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku. Z rozhodnutia o pridelení podnikového bytu zo dňa 13. júla 1987 mal preukázané, že žalobca je nájomcom bytu č. X. na X. poschodí domu č. X. na M. ul. v B. Listom zo dňa 12. júla 2004 bola žalobcovi doručená výpoveď z nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, z dôvodu, že nezaplatil nájomné a úhradu za plnenia

poskytované s užívaním bytu za dlhšiu dobu ako tri mesiace. Prenajímatelia však neuviedli, za ktoré konkrétne mesiace žalobca nezaplatil nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Žalobca mal nedoplatok vo výške 3 794,50 Sk, čo predstavovalo nájomné a zálohové platby za mesiac december 2002, za rok 2003 nemal žiaden nedoplatok. Za tieto roky mu neboli doručené vyúčtovania nákladov na služby spojené s užívaním bytu. K 30. júnu 2004 mal navrhovateľ nedoplatok vo výške 15 976,-- Sk, vyúčtovanie za rok 2004 však žalobca zaplatil včas. Z uvedených dôvodov nemal súd prvého stupňa preukázaný výpovedný dôvod uvádzaný žalovanými 1/ až 3/ vo výpovedi z nájmu bytu. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 15. mája 2008 sp. zn. 3 Co 443/2006 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh zamietol. Žalovaným 1/ až 3/ trovy konania nepriznal. Po doplnení dokazovania listinným dôkazom a to predložením sobášneho listu žalobcu a doplnenými výsluchmi účastníkov konania dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa nie je vecne správne. Považoval za nesporné, že predmetný byt bol žalobcovi pridelený ako podnikový byt organizáciou Ž. S.. Predmetná organizácia – Ž. S., štátny podnik, bol sprivatizovaný. Vlastníkom predmetného bytového domu sa stali žalovaní 1/ až 3/. Žalobca je ženatý a v predmetnom byte spolu s manželkou býva doteraz. Predmetný byt stratil charakter bytu vymedzený v § 1 zák. č. 189/1992 Zb. Tento charakter stratil aj z dôvodu, že vlastníkom predmetného bytového domu sa stali iné osoby. Vzhľadom na tieto skutočnosti predmetný byt sa stal nájomným bytom v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Z dôvodu, že žalobca je ženatý, k predmetnému bytu vznikol žalobcovi a jeho manželke E. P. spoločný nájom bytu manželmi (§ 703 Občianskeho zákonníka). Z vyjadrenia žalobcu, ale aj žalovaných 1/ a 2/ bolo preukázané, že predmetná výpoveď z nájmu bytu bola doručená iba žalobcovi. Odvolací súd uviedol, že právo spoločného nájmu bytu manželmi je spoločným nájomom osobitného druhu, ktorý sa vyznačuje nedeliteľnosťou tohto práva a v hmotnoprávnej oblasti sa (okrem iného) prejavuje tým, že výpoveď musí byť daná obidvom manželom a obidvom musí byť tiež doručená. V prípade, že prenajímateľ dal výpoveď len jednému z manželov (výpoveď doručil len jednému z manželov), nemôže takáto výpoveď vyvolať zánik nájomného vzťahu ani u jedného z nich. Vo vzťahu k druhému manželovi tu totiž chýba existencia hmotnoprávneho úkonu prenajímateľa, ako prejavu vôle adresovaného aj tomuto spoločnému nájomcovi bytu, smerujúceho k ukončeniu jeho nájomného vzťahu. Aplikácia ustanovenia § 711 ods. 6 veta prvá Občianskeho zákonníka predpokladá, že vôbec existuje výpoveď z nájmu bytu ako jednostranný, adresný, hmotnoprávny úkon

konkrétneho prenajímateľa urobeného voči konkrétnemu nájomcovi a že prenajímateľ výpoveď nájomcovi doručil. V opačnom prípade, t.j. ak vôľa, obsahom ktorej je výpoveď, prejavená nebola (právny úkon výpovede nájmu bytu neexistuje), prípadne bola, ale právny úkon nebol nájomcovi vôbec doručený, aplikácia § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka do úvahy neprichádza. Nájomca sa logicky nemôže s úspechom domáhať neplatnosti právneho úkonu, ktorého existencia chýba, resp. uplatniť neplatnosť výpovede na súde, ak mu výpoveď nebola vôbec doručená. Účinky výpovede nastávajú až dňom jej doručenia a deň doručenia výpovede je skutočnosťou rozhodujúcou pre začiatok plynutia zákonom stanovených lehôt, výpovednej aj prekluzívnej. V takýchto prípadoch zánik nájmu bytu v zmysle § 710 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka nastať nemôže. V súvislosti s § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka nedielnosť tohto práva znamená, že žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu bytu nemôže s úspechom uplatniť na súde len jeden z manželov (ten, ktorému bola výpoveď daná) ako spoločný nájomca. Právo spoločného nájmu bytu manželmi nemôže zaniknúť, prípadne trvať len vo vzťahu k jednému z jeho nositeľov.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie a žiadal napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť tomuto súdu na ďalšie konanie. Uviedol, že rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., čím mu súčasne bola odňatá možnosť konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O.s.p.). Namietal, že výklad práva zo strany odvolacieho súdu mu nezabezpečuje účinnú ochranu jeho práva ako nájomcovi bytu proti neoprávneným zásahom, vyplývajúcim z výpovede nájmu bytu. Podľa jeho názoru neexistuje žiaden právny dôvod, aby v danom prípade zostal pasívnym a nebránil sa právnymi prostriedkami. Takisto nemal povinnosť, aby žalovaných akýmkoľvek spôsobom poučoval o právnych účinkoch výpovede z nájmu a bez podania jeho žaloby, by sa žalovaní o tom, že ich výpoveď z nájmu bytu nemôže vyvolať zánik nájomného vzťahu, nemuseli ani dozvedieť. Žalovaní svojou výpoveďou v ňom vyvolali pocit ohrozenia, že budú postupovať v zmysle následkov, ktoré uviedli vo výpovedi. Uviedol ďalej, že i keď žalovaní zobrali výpoveď z nájmu bytu späť až po podaní odvolania žalovaným 1/, je nesporné, že výpoveď z nájmu bytu, na ktorej zotrvali žalovaní počas celého konania, je neplatná i napriek jej neskoršiemu späťvzatiu. Odvolací súd mal preto jeho návrhu vyhovieť a vysloviť neplatnosť tohto právneho úkonu. Je evidentné, že žalovaní svojimi neoprávnenými postojmi a realizovanými postupmi, a v dôsledku nich cielene a dlhodobo vyvíjaným tlakom a hrozbou vystáhovania z bytu, u žalobcu a príslušníkov jeho rodiny vyvolali pretrvávajúci stav sociálnej neistoty. Žalobca nemal inú možnosť ako podať žalobu na vyslovenie neplatnosti právneho úkonu,

a preto, ak odvolací súd v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že žalobca nemal právny základ na jej podanie, považoval to za odňatie možnosti konania pred súdom.

Žalovaní 1/ až 3/ vo svojich vyjadreniach k dovolaniu žalobcu ho žiadali ako nedôvodné zamietnuť.

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 rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal rozsudok odvolacieho súdu v napadnutej časti a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu 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 tvrdenie žalobcu, že rozhodnutím odvolacieho súdu mu bola odňatá možnosť konať pred súdom, zaoberal sa dovolací súd skutočnosťou, či konanie bolo postihnuté vadou podľa § 237 písm. f/ O.s.p.

Predmetnému dôvodu dovolania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. sú vlastné tri pojmové znaky : 1/ odňatie možnosti konať pred súdom, 2/ to, že k odňatiu možnosti konať došlo v dôsledku postupu súdu, 3/ možnosť konať pred súdom sa odňala účastníkovi konania. Vzhľadom k tej skutočnosti, že zákon bližšie v žiadnom zo svojich ustanovení pojem odňatie možnosti konať pred súdom nešpecifikuje, pod odňatím možnosti konať pred súdom je potrebné vo všeobecnosti rozumieť taký postup súdu, ktorý znemožňuje účastníkovi konania realizáciu procesných práv a právom chránených záujmov, priznaných mu Občianskym súdnym poriadkom na zabezpečenie svojich práv a oprávnených záujmov.

O vadu, ktorá je z hľadiska § 237 písm. f/ O.s.p. významná, ide najmä vtedy, ak súd v konaní postupoval v rozpore so zákonom, prípadne s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmto postupom odňal účastníkovi konania jeho procesné práva, ktoré mu právny poriadok priznáva. O taký prípad v prejednávanej veci nejde z dôvodu, že odvolací súd pri prejednávaní a rozhodovaní veci postupoval v súlade s právnymi predpismi a žalobcovi neznemožnil uplatniť procesné práva priznané mu právnym poriadkom na zabezpečenie jeho práv a oprávnených záujmov. Nesúhlas s právnym záverom, ktorým

odvolací súd odôvodnil svoje rozhodnutie, nie je možné považovať za vadu, ktorá by napĺňala dôvodnosť dovolania podľa § 237 písm. f/ O.s.p.

Inou vadou konania, na ktorú musí odvolací 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 žalobcu vyplýva, že 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.

V predmetnej veci sa odvolací súd zaoberal návrhom na vyslovenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

V zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Ako správne uviedol odvolací súd, vychádzajúc z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (R 58/2006), aplikácia ustanovenia § 711 ods. 6 veta prvá Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch

mesiacov odo dňa doručenia výpovede predpokladá, že vôbec existuje výpoveď z nájmu bytu ako jednostranný, adresný, hmotnoprávny úkon konkrétneho prenajímateľa urobeného voči konkrétnemu nájomcovi a po druhé, že prenajímateľ výpoveď nájomcovi doručil. V opačnom prípade, t.j. ak vôľa, obsahom ktorej je výpoveď, prejavená nebola (právny úkon výpovede nájmu bytu neexistuje), resp. bola, ale právny úkon nebol nájomcovi vôbec doručený, aplikácia ustanovenia § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka do úvahy neprichádza. Nájomca sa logicky nemôže domáhať neplatnosti právneho úkonu, ktorého existencia chýba, resp. uplatniť neplatnosť výpovede na súde, ak mu výpoveď nebola vôbec doručená (účinky výpovede nastávajú až dňom jej doručenia a deň doručenia výpovede je skutočnosťou rozhodujúcou pre začiatok plynutia zákonom stanovených lehôt. V takýchto prípadoch zánik nájmu bytu v zmysle § 710 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka nastať nemôže, pričom súd je povinný v každom konaní, t.j. aj v konaní o vypratanie bytu sa námietkou nájomcu, v tomto smere vznesenou, zaoberať. V takomto prípade totiž nejde o riešenie otázky (ne)platnosti výpovede v zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Uvedené závery platia aj pre prípady ak k bytu vzniklo a v rozhodnom čase trvá právo spoločného nájmu manželmi a prenajímateľ síce dal (doručil) výpoveď z nájmu bytu, ale len jednému z manželov (spoločných nájomcov). Právo spoločného nájmu bytu manželmi (§ 703 a nasl. Občianskeho zákonníka) je totiž zvláštnym prípadom spoločného nájmu bytu, ktorý sa vyznačuje tým, že svedčí obom manželom spoločne a nedielne. Nedielnosť tohto práva sa v hmotnoprávnej oblasti okrem iného prejavuje tým, že výpoveď musí byť daná obidvom manželom a obidvom musí byť tiež doručená. Spôsobuje, že úkonu prenajímateľa prejavenej len voči jednému z manželov, nemožno priznať právnu relevanciu vo vzťahu k obom manželom. Vo vzťahu k druhému manželovi tu totiž chýba existencia hmotnoprávneho úkonu prenajímateľa ako prejavu vôle adresovanému i tomuto spoločnému nájomcovi bytu, smerujúceho k ukončeniu jeho nájomného vzťahu. V súvislosti s ustanovením § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka nedielnosť tohto práva znamená, že žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu bytu nemôže s úspechom uplatniť na súde len jeden z manželov (ten, ktorému bola výpoveď daná) aj v mene druhého manžela ako spoločného nájomcu. Právo spoločného nájmu bytu manželmi nemôže totiž zaniknúť, prípadne trvať len vo vzťahu k jednému z jeho nositeľov. Neplatnosť výpovede musia uplatniť na súde vždy obaja manželia.

V súdnej veci odvolací súd si zadovážil podklady (sobášny list žalobcu, jeho výsluch ako účastníka konania na odvolacom pojednávaní), z ktorých mal preukázané, že žalobca sa stal spoluvlastníkom bytu, ktorý stratil podnikový charakter za trvania manželstva, a tento

vzťah v čase rozhodovania odvolacieho súdu trval. Takisto mal preukázané, že výpoveď z nájmu bytu bola doručená len žalobcovi, a nie aj jeho manželke. Odvolací súd mal ďalej preukázané, že žalovaní 2/ a 3/ vzali výpoveď z nájmu bytu k žalobcovi späť. Na tomto základe, vzhľadom na hore uvedené, rozhodol odvolací súd správne, keď rozsudok súdu prvého stupňa, ktorý sa uvedenými rozhodujúcimi právnymi skutočnosťami nezaoberal, ako vecne a právne nesprávny zmenil a návrh zamietol.

Dovolací súd preto nemal dôvod odchyliť sa od právnych záverov, vyslovených v obdobnej veci (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 24. októbra 2005 sp. zn. 2 Cdo 17/2005, uverejnený v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 6/2006), z ktorých správne vychádzal odvolací súd pri svojom rozhodnutí, na dôvody ktorého v podrobnostiach odkazuje i dovolací súd.

K námietkam dovolateľa, že bez domáhania sa súdnej ochrany, by žalovaní postupovali v intenciách danej výpovede, pretože by nemali vedomosť o tom, že ich výpoveď vo vzťahu k žalobcovi nemohla vyvolať zánik nájomného vzťahu, treba uviesť, že súd v danom prípade i vo vykonávacom konaní je povinný zaoberať sa vznesenými námietkami, a preto v prípade, ak by sa domáhali žalovaní vypratania bytu, vzhľadom na neexistenciu právneho úkonu (výpovede z nájmu bytu) a jeho neúčinnosť, pre nedostatok formy (doručenie manželke), by nemohli byť úspešní. V tomto smere je preto ochrana nájomcu dostatočná.

Dovolací súd ďalej uvádza, že pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia (§ 154 ods. 1 O.s.p.). V čase rozhodovania odvolacieho súdu žalovaní svoju výpoveď z nájmu, ktorá bola neúčinným právnym úkonom, už voči žalobcovi zobrali i späť. Ak napriek týmto skutočnostiam trval žalobca na svojom právne neprípustnom návrhu, musel si byť vedomý svojho neúspechu v odvolacom konaní, so všetkými následkami spojenými s procesným neúspechom v konaní.

Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) nie je dôvodné a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia a ani vady konania uvedené v § 237 O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcu podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešným žalovaným 1/ až 3/ vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobcovi, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd im nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, nakoľko nepodali 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 27. januára 2010

JUDr. Vladimír Magura, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová