



**ROZSUDOK**  
**V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a sudcov JUDr. Ladislava Górásza a JUDr. Sone Mesiarkinovej, v právnej veci navrhovateľa **B. D. P.**, B.č. X., B., proti odporcovi **V. H.**, bývajúcemu v B., P.č. X., **o privolenie k výpovedi z nájmu bytu**, vedenej na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 16 C 53/01, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Okresného súdu Bratislava V zo dňa 27. októbra 2005 č.k. 16 C 53/01-46 a rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 25. októbra 2006 sp. zn. 2 Co 60/06, takto

**r o z h o d o l :**

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 25. októbra 2006 sp. zn. 2 Co 60/06 a rozsudok Okresného súdu Bratislava V z 27. októbra 2005 č.k. 16 C 53/01-46 **z r u š u j e** a vec vracia súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

**O d ô v o d n e n i e :**

Okresný súd Bratislava V rozsudkom z 27. októbra 2005 č.k. 16 C 53/01-46 privolil k výpovedi z nájmu 3-izbového bytu č. X., nachádzajúceho sa na X.. poschodí P. ulici č. X. v B. odporcovi. Zároveň určil, že nájomný pomer sa ukončí uplynutím 3-mesačnej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po právoplatnosti tohto rozhodnutia. Odporcovi uložil povinnosť vypratať predmetný byt do 15 dní po zabezpečení náhradného ubytovania a zaviazal ho zaplatiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 1.000,- Sk do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Z vykonaného dokazovania mal preukázané, že odporca ako nájomca predmetného bytu, si nesplnil svoje povinnosti

vyplývajúce z nájmu bytu tým, že neplatil nájomné a služby spojené s užívaním bytu za obdobie dlhšie ako tri mesiace. Navrhovateľ mu preto oprávnene dal výpoveď z nájmu predmetného bytu, ktorá má všetky formálne a obsahové náležitosti a bola mu doručená 20.11.2000. Prvostupňový súd poukázal na tú skutočnosť, že odporca ku dňu rozhodovania súdu neuhradil celkový nedoplatok, ktorý mal u navrhovateľa. Preto s poukazom na ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, účinného od 1.8.2000 do 31.7.2001 návrhu navrhovateľa vyhovel. O bytovej náhrade rozhodol podľa § 712a ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného do 31.7.2001, podľa ktorého nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Bratislave na odvolanie odporcu rozsudkom z 25. októbra 2006 sp. zn. 2 Co 60/06 rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil. V odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal na tú skutočnosť, že odporca si svoje povinnosti nájomcu nesplnil ani do rozhodnutia odvolacieho súdu, keď jeho nedoplatok (na poplatku z omeškania) predstavuje čiastku vyše 88.000,- Sk.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu, ako aj proti rozsudku súdu prvého stupňa, podal na základe podnetu odporcu s poukazom na ustanovenie § 243e ods. 1 v spojení s § 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p. mimoriadne dovolanie generálny prokurátor Slovenskej republiky, ktorý navrhol napadnuté rozhodnutia zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému súdu na ďalšie konanie. Nesúhlasil s tým, že výpoveď z nájmu bytu bola odporcovi riadne doručená 20.11.2000. V návrhu na začatie konania navrhovateľ síce uviedol, že táto bola odporcovi v uvedený deň doručená, ale túto skutočnosť v konaní žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal. Súdu predložil návratku doručky (č.l. 7 spisu), ktorá je však podpísaná inou osobou ako odporcom (zrejme jeho synom) a ako dátum prijatia písomnosti je na nej uvedený deň 20.6.2000. Súdy túto skutočnosť prehliadli a v priebehu konania neustálili, kedy bola skutočne výpoveď z nájmu odporcovi doručená. Nepochybne sa však stala účinnou 27.12.2001, kedy bol odporcovi doručený návrh na začatie konania. Namietal, že navrhovateľ ani vo výpovedi z nájmu a ani v návrhu konkrétne neuviedol, za ktoré časové obdobie dlhšie ako tri mesiace odporca ku dňu podania výpovede neuhradil úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Bol toho názoru, že v rámci úvahy, či nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že neplatí úhradu za nájom bytu alebo služby s ním spojené dlhšie ako tri mesiace, je súd povinný prihliadnuť na to, či nájomca zaplatil alebo spláca bežnú úhradu za

nájom a služby v priebehu konania. Taktiež skúma aj dôvody, pre ktoré nájomca nájomné neuhradil a prihliadne na jeho pomery. Hoci odporca vo vyjadrení k návrhu (č.l. 11 spisu) uviedol, že nedoplatky mu vznikli z dôvodu prechodne nepriaznivej finančnej situácie, keď jeho zamestnávateľ nedodržiaval výplatné termíny, výplaty mu krátil a nedoplatil z dôvodu zániku likvidáciou, a poukazoval aj na to, že v období od 1.1.2001 do 31.5.2001 bol nezamestnaný a evidovaný na príslušnom úrade práce, keď v novembri 1999 mu bol vykradnutý byt neznámym páchatelom so škodou 100.000,- Sk, súdy uvedené skutočnosti neskúmali. Napriek tomu, že v čase rozhodovania súdov bol už nedoplatok na nájomnom a službách spojených s nájmom bytu uhradený a zákon spája hrubé porušenie povinností vyplývajúce z nájmu bytu s nezaplatením nájomného a úhrad s ním spojených, súdy tejto skutočnosti nevenovali pozornosť, neskúmali okolnosti na strane odporcu vedúce k vzniku nedoplatku a tieto nevyhodnotili v súvislosti s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Navrhovateľ navrhol mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora zamietnuť. Vo svojom vyjadrení sa v celom rozsahu stotožnil s rozhodnutiami súdov a odôvodnením ich rozhodnutí. Poukázal na to, že pre rozhodnutie súdu nemusí byť smerodajné, či odporca v čase rozhodnutia má nedoplatky a v akej výške, pretože ani tá skutočnosť, že tento eventuálne vyrovná svoje nedoplatky, ešte sama osebe neznamená, že návrhu nemožno vyhovieť.

Odporca sa v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi mimoriadneho dovolania podaného generálnym prokurátorom Slovenskej republiky.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas generálny prokurátor Slovenskej republiky (§ 243g O.s.p.), preskúmal vec bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora je dôvodné.

Z ustanovenia § 243e ods. 1 O.s.p. vyplýva, že ak generálny prokurátor na základe podnetu účastníka konania, osoby dotknutej rozhodnutím súdu alebo osoby poškodenej rozhodnutím súdu zistí, že právoplatným rozhodnutím súdu bol porušený zákon (§ 243f) a ak to vyžaduje ochrana práv a zákonom chránených záujmov fyzických osôb, právnických osôb

alebo štátu a túto ochranu nie je možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami, podá proti takémuto rozhodnutiu súdu mimoriadne dovolanie.

Nesprávnym právnym posúdením veci v zmysle § 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p. je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použije iný právny predpis, ako má správne použiť, alebo aplikuje síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyloží. O takýto prípad v prejednávanej veci ide.

Výpoveď z nájmu bytu je jednostranným hmotnoprávnym úkonom prenajímateľa voči nájomcovi. Pre tento úkon je predpísaná písomná forma a okrem všeobecných náležitostí právneho úkonu (§ 34 a nasl. Občianskeho zákonníka), uvedenia lehoty, kedy má nájom skončiť (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka), musí byť v ňom uvedený aj dôvod výpovede (§ 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ak prenajímateľ nedal nájomcovi písomnú výpoveď z nájmu bytu skôr, môže ju pojať aj do žaloby. Jej doručením nájomcovi sa táto stáva účinnou (vid' rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 3. februára 1997 sp. zn. 1 Cdo 108/96).

Je potrebné prisvedčiť mimoriadnemu dovolateľovi, že súdy v konaní nevenovali dostatočnú pozornosť zisteniu skutočného dátumu doručenia výpovede z nájmu bytu odporcovi a neodstránili rozpory, ktoré sa vyskytli pri jej doručovaní prostredníctvom pošty. Ak by však aj táto písomnosť nebola doručená odporcovi poštou, jej doručenie by v zmysle ustálenej súdnej praxe nastalo doručením návrhu na začatie konania odporcovi. Táto skutočnosť má rozhodujúci význam pre aplikáciu hmotného práva.

Nezaplatenie nájomného ako dôvod výpovede z nájmu bytu zákonodarca uvádza iba príkladmo, teda takýmto dôvodom môžu byť aj iné porušenia povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájmného vzťahu. Nezaplatenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace však nie je obligatórnym dôvodom výpovede z nájmu bytu, lebo zákonodarca dáva prenajímateľovi iba možnosť (nie aj povinnosť) vypovedať nájom bytu z tohto dôvodu v prípade, ak táto možnosť bola v čase dania výpovede viazaná na privolenie súdu. Súd teda nemal povinnosť vyhovieť návrhu o privolenie k výpovedi z nájmu bytu, aj keď bol tento zákonný dôvod výpovede preukázaný. Súdy však v takomto prípade museli skúmať príčiny, pre ktoré k nezaplateniu nájomného alebo úhrady

za plnenia poskytované s užívaním bytu došlo. Ako prvé však museli s poukazom na ustanovenie § 154 ods. 1 O.s.p. zistiť konkrétnu výšku nedoplatku na nájomnom alebo úhrade za plnenia poskytované s jeho užívaním, vrátane konkrétneho časového obdobia. Pritom tieto skutočnosti nemohli byť medzi účastníkmi konania sporné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na to, že uhradenie celého nedoplatku na nájomnom a jeho ďalšie riadne platenie je len jednou zo skutočností, na ktorú súd prihliada pri rozhodovaní o privolení k výpovedi z nájmu bytu z uvedeného zákonného dôvodu. Popri tejto skutočnosti súd prihliadne aj na dôvody neplatenia nájomného, hospodárske, sociálne a osobné pomery nájomcu, prechodnú nepriaznivú finančnú situáciu v dôsledku straty zamestnania, živeľnej udalosti, choroby a podobne. Až po zistení všetkých týchto okolností a po ich komplexnom vyhodnotení môže súd ustáliť, či prenajímateľom použitý dôvod výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka bol alebo nebol dôvodný pre rozpor s § 3 Občianskeho zákonníka.

Dovolací súd považuje za potrebné uviesť aj to, že všeobecný súd musí vykladať a používať uvedené ustanovenia v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu.

Pri svojom rozhodovaní súd musí súčasne vychádzať z toho, že všeobecné súdy majú poskytovať v občianskom súdnom konaní materiálnu ochranu zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov (§ 1 O.s.p.). Občianske súdne konanie sa musí v každom jednotlivom prípade stať zárukou zákonnosti a slúžiť na jej upevňovanie a rozvíjanie (§ 3 O.s.p.).

Z dôvodu, že ako odvolací súd, tak aj súd prvého stupňa, v konaní takto vec právne neposúdili, generálny prokurátor Slovenskej republiky dôvodne podal mimoriadne dovolanie podľa § 243e O.s.p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p., keďže to vyžadovala ochrana práv a zákonom chránených záujmov účastníka konania a túto ochranu nebolo možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami.

Preto Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 243b ods. 1, 2 O.s.p. napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu ako aj rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

V novom rozhodnutí rozhodne súd aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania.

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

**V Bratislave 22. februára 2008**

**JUDr. Vladimír M a g u r a, v. r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: