

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ D. S., 2/ V. S.**, oboch bývajúcich v K.K., zastúpených JUDr. D. M., advokátom v P., proti žalovanému **Mestu K., o určenie neplatnosti stanovenej výšky nájomného**, vedenej na Okresnom súde Kežmarok pod sp.zn. 3 C 269/02, o dovolaní žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Prešove zo 14. februára 2007 sp.zn. 12 Co 7/2007, rozhodol

### t a k t o :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Prešove zo 14. februára 2007 sp.zn. 12 Co 7/2007 **z r u š u j e** a vec vracia Krajskému súdu v Prešove na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Kežmarok rozsudkom z 24. marca 2004 č.k. 3 C 269/02-140 vyhovel žalobe proti pôvodne žalovaným 1/ Mestu K., 2/ M.K. tak, že určil, že nájomné za užívanie bytu č. X., užívaného žalobcami, ktorý sa nachádza v K. na ul. G., v dome č. X., na X. poschodí, stanovené uznesením MZ K. zo dňa 22. mája 2001 č. X. a platobným výmerom M. K. vo výške 3 004,-- Sk mesačne je neplatné. Žalovaným uložil povinnosť spoločne uhradiť žalobcom trovy právneho zastúpenia vo výške 29 993,-- Sk na (bližšie nešpecifikovaný) účet JUDr. D. M., advokáta v P., do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Pri svojom rozhodnutí vychádzal zo zistenia, že žalobcovia pôvodne bývali v X. byte č. X. na ul. G., pričom nájomné za tento byt bolo stanovené na čiastku 234,-- Sk. Užívateľmi bytu boli ešte v čase, keď tento objekt a byt patrili T., š.p. K.. Byt bol pridelený na základe rozhodnutia o pridelení bytu vydaného stabilizačnou komisiou podniku pod č. X., o čom bol urobený zápis o odovzdaní a prevzatí bytu z 1. júna 1990 a 12. júna 1990. Na základe kúpnej zmluvy z 30. októbra 1998 bola budova, v ktorej sa byt nachádza prevedená z T., š.p. na Mesto K., ktoré potom so žalobcami uzavrelo nájomnú zmluvu zo dňa 8. marca 1999 s dohodnutou výškou nájmu 234,-- Sk mesačne. Tento byt bol jediným bytom v objekte, ktorý bol v predchádzajúcom vlastníctve T.. Po nadobudnutí vlastníckeho práva Mesto K. pristúpilo

ako nový vlastník k rekonštrukcii objektu v septembri 2000. V dôsledku rekonštrukčných prác, hluku a prašnosti došlo k prechodnému zníženiu nájmu žalobcom o 50 %. Rekonštrukčné práce vykonávané v objekte si nakoniec vyžiadali aj stavebné zmeny bytu žalobcov, kde mali byť zbúrané priečky a prerábaná centrálna kanalizácia, ktorá išla cez byt žalobcov. Podľa tvrdenia žalobcov z dôvodu verejného záujmu nemohli ďalej predmetný byt užívať a bolo im oznámené mestom, že počas rekonštrukčných prác budú presťahovaní inde a po skončení rekonštrukcie sa vrátia do pôvodného bytu, s čím žalobcovia nesúhlasili. Mesto tak iniciovalo riešenie, že v objekte bude žalobcom poskytnutý už zrekonštruovaný byt na prvom poschodí, kde sa aj žalobcovia 26. februára 2001 nasťahovali. Mesto pôvodne chcelo so žalobcami uzavrieť nájomnú zmluvu len na dobu určitú, ale po nesúhlase žalobcov dňa 26. februára 2001 došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. Výška nájomného bola určená na 265,-- Sk. Jednalo sa o byt č. X., v ktorom doteraz žalobcovia bývajú. 1. marca 2001 obdržali žalobcovia platobný výmer, na základe ktorého bolo upravené nájomné zo sumy 265,-- Sk na sumu 793,-- Sk, s ktorou zmenou žalobcovia súhlasili. 1. júna 2001, t.j. po štyroch mesiacoch bývania obdržali žalobcovia nový výmer, v ktorom bolo stanovené mesačné nájomné už vo výške 3 004,-- Sk, pričom výška nájomného spolu s úhradou za služby s tým spojené bola v sume 3 582,-- Sk, v čom nie sú zahrnuté náklady na vykurovanie a za vodu. Mesto odôvodnilo svoje rozhodnutie tým, že nájomné bolo vypočítané v zmysle smernice Ministerstva financií SR vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. S takýmto postupom však už žalobcovia nesúhlasili. K zmene v užívaní bytu nedošlo z ich iniciatívy, ale z iniciatívy Mesta K.. Zo zákona mali nárok na primeraný náhradný byt, aj s prihliadnutím na výšku nájomného zohľadňujúceho ich sociálnu úroveň. Žalobcovia preto 11. júna 2001 požiadali o výmenu bytu, ktorú požiadavku mesto neakceptovalo a upozornilo nájomcov, že nájomné bude vymáhať súdnou cestou. Na základe týchto skutkových zistení súd prvého stupňa dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Keďže pôvodný byt žalobcov po rekonštrukcii zanikol, pričom ho museli vypratať z dôvodu verejného záujmu, záujmu Mesta K., mali právo na primeraný náhradný byt podľa § 712a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Už k novému bytu, do ktorého sa žalobcovia nasťahovali bola s nimi uzavretá nájomná zmluva za tých istých podmienok, ako k pôvodnému bytu. Ak teda žalobcovia mali právo na náhradný byt, pretože svoj pôvodný byt museli vypratať, ktorý byt v skutočnosti zanikol po rekonštrukcii, mali právo na náhradný byt primeraný čo do veľkosti, lokality i výšky nájomného. Podľa konštatovania prvostupňového súdu nájomné stanovené výmerom z 1. júna 2001 odporuje zákonu, je neplatné. Jedná sa o neplatný právny úkon z dôvodu, že takýto postup nie je v súlade s ustanovením § 712a ods. 1 Občianskeho

zákonníka (§ 39 Občianskeho zákonníka). O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Na odvolanie pôvodne oboch žalovaných (z ktorých v priebehu odvolacieho konania žalovaný 2/ zanikol bez právneho nástupcu s tým, že jeho práva a povinnosti prešli na žalovaného 1/) Krajský súd v Prešove rozsudkom zo 14. februára 2007 sp.zn. 12 Co 7/2007 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol. Účastníkom nepriznal náhradu trov konania (prvostupňového aj odvolacieho). Svoje rozhodnutie vo veci samej v zásade odôvodnil tým, že žalobcovia sa domáhajú vyslovenia neplatnosti nájomného, ktoré považujú za právny úkon. Nájomné ako také, určené mestským zastupiteľstvom (v prípade mestských bytov), však nie je právnym úkonom a nerobil ho (právny úkon) subjekt spôsobilý na práva a povinnosti (robil ho orgán obce), preto nie je možné podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka napádať neplatnosť nájmu. Nájom je formou odplaty, nie je prejav vôle, ale konkrétne rozhodnutie určitého orgánu. Preto by sa malo pri nesúhlase so stanovenou výškou nájomného napádať rozhodovanie obecného zastupiteľstva, nie už formulovaná vôľa (stanovená výška nájmu) tohto obecného zastupiteľstva. Súd prvého stupňa preto vec nesprávne právne posúdil, a aj keď žalovaní priamo nenamietali, že petit žaloby o neplatnosť nájmu nemôže byť úspešný, odvolací súd musel prihliadnuť na všeobecné ustanovenia o právnych úkonoch, o tom, kto je nositeľom práv a povinností a kto môže svojimi právami vyvolať aj právne následky. O trovách konania (celého) rozhodol podľa § 150 O.s.p. s tým, že žalobcom ako neúspešným účastníkom náhrada trov nepatrí a pokiaľ ide o žalovaných, resp. žalovaného, jeho obrana v konaní nebola účelná, pokiaľ nebola zameraná na okolnosť, že nemožno napádať neplatnosť nájmu ako právneho úkonu.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalobcovia, žiadali ho zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie z dôvodu, že v konaní pred odvolacím súdom došlo k vade podľa § 237 písm.f/ O.s.p. (§ 241 ods. 2 písm.a/ O.s.p.) ako aj z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.). Odvolaciemu súdu predovšetkým vytkli, že im odňal možnosť konať pred súdom tým, že napadnutým rozsudkom zamietol ich žalobu z úplne iných dôvodov ako tých, z ktorých sa zrušenia prvostupňového rozhodnutia domáhal odvolateľ. Odvolací súd skutkový stav zistený súdom prvého stupňa posúdil právne úplne inak a k tomuto novému právnomu posúdeniu nedal žalobcom reálnu možnosť vyjadriť sa. V súvislosti s nesprávnym právnym posúdením veci odvolaciemu súdu dovolatelia vytkli, že zamietol ich žalobu

z dôvodu, že nájom určený rozhodnutím obecného zastupiteľstva nie je právny úkon. Poukázali na to, že ide o právnu sofistiku vytrhávajúcu nájomné ako súčasť zmluvy o nájme bytu z prirodzenoprávnej podstaty nájomného vzťahu. Ak sa totiž žalobcovia domáhajú určenia neplatnosti nájomného, ktoré od nich z titulu nájomného vzťahu vyžaduje platiť žalovaný, tak sa vlastne domáhajú určenia neplatnosti nájomnej zmluvy v časti o cene nájmu pričom je nepochybné, že nájomná zmluva je dvojstranný právny úkon. Nepochybné by súdu nerobilo problém takto vec pochopiť v prípade kúpnej zmluvy, ak by sa jeden z jej účastníkov domáhal určenia neplatnosti kúpnej ceny, čo je nakoniec bežnou praxou.

Žalovaný sa k dovolaniu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci 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 napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie žalobcov je dôvodné.

Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O.s.p.).

V zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, 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 uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) 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 podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu neoblo 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. Pri skúmaní existencie podmienok prípustnosti dovolania podľa § 237 O.s.p. sa dovolací súd zameral predovšetkým na okolnosti, ktoré dovolatelia v dovolaní namietali.

Podľa § 237 písm.f/ O.s.p. je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu, ak sa účastníkovi konania postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom.

Odňatím možnosti konať pred súdom sa v zmysle tohto ustanovenia rozumie taký závadný procesný postup súdu, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia tých jeho procesných práv, ktoré mu Občiansky súdny poriadok priznáva za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov.

Dovolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu je postihnuté touto procesnou vadou.

V preskúmvanej veci z obsahu spisu vyplýva, že odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa, ktorým bolo žalobe vyhovie zmenil tak, že žalobu zamietol, avšak z iných dôvodov vychádzajúcich zo skutočností, ktoré neboli predmetom konania pred súdom prvého stupňa (a teda aj z iných dôvodov, než z ktorých sa žalovaný ako odvolateľ domáhal zrušenia prvostupňového rozhodnutia), pričom s možnosťou iného právneho posúdenia veci účastníkov konania neoboznámil a tým žalobcom neposkytol reálnu možnosť sa k tomuto inému právnomu posúdeniu veci vyjadriť. Rozhodnutie odvolacieho súdu je tak prekvapivé, opierajúce sa o právny záver vyvedený zo skutočností nehodnotených súdom prvého stupňa.

Takýmto postupom odvolací súd žalobcom odňal možnosť konať pred súdom v zmysle ustanovenia § 237 písm.f/ O.s.p. Keďže táto vada konania je samostatným dovolacím dôvodom, dovolací súd bez toho, aby sa zaoberal aj ďalším uplatneným dovolacím dôvodom (zaujímajúc stanovisko k nemu by bolo predčasné), podľa § 243b ods. 2, 3 O.s.p. rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

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

**V Bratislave 28. júla 2010**

**JUDr. Eva Sakálová, v.r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia :

Jarmila Uhlířová