



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Zemaníkovej a členiek Mgr. Ľubomíry Kúdelovej a JUDr. Kataríny Pramukovej v právnej veci žalobcov: 1/ **Ž.**, 2/ **A.**, oboch právne zastúpených **M.**, proti žalovanému: **S.**, právne zastúpený **J.**, **o neplatnosť výpovede zo zmluvy o nájme nebytových priestorov**, na dovolanie žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 2Cob/63/2012-113 zo dňa 30. januára 2013 jednomyseľne, takto

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

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

Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcovi trovy dovolacieho konania vo výške 67,88 eur na účet jeho právneho zástupcu.

### **O d ô v o d n e n i e :**

Okresný súd Poprad rozsudkom č. k. 16Cb/235/2011-88 zo dňa 14. júna 2012 rozhodol tak, že určil, že výpoveď žalovaného z nájmu nebytových priestorov zo dňa 22. 06. 2011 prenajatých na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi účastníkmi – spoločnosťou S. a prenajímateľom 1/ Ž. v podiele 8/12 a 2/ spoluvlastníkom v podiele 4/12 manželom nebohého J. podľa zákona č. 116/1990 Zb. zo dňa 01. 07.2003 v znení Dodatkov č. 1 a č. 2 a č. 3 je neplatná. Žalovaného zaviazal na náhradu trov konania žalobcom 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne.

V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že dňa 01. 07. 2003 Ž. a nebohý J. uzavreli so žalovaným zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/ 1990 Zb., ktorej predmetom bol nájom nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte N. s tým, že zmluva bola uzavretá na dobu päť rokov a k zmluve boli uzavreté dodatky č. 1, 2 a 3 a doba nájmu bola určená do 30. 06. 2013. Z predložených dokladov zistil, že žalovaný dňa 22. 06. 2011 oznámil žalobkyniam, že z dôvodu zmeny vlastníctva k prenajatej nehnuteľnosti na základe oznámenia podielovej spoluvlastnícky A. nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty dňa 01. 10. 2011, nakoľko k zmene vlastníctva došlo následkom smrti podielového spoluvlastníka nebohého J. na základe osvedčenia o dedičstve sp. zn. 5D/87/2010 zo dňa 18. 03. 2011, keď sa stala v rozsahu 1/3 podielovou spoluvlastníčkou A. Citoval ustanovenie § 80 písmeno c/ O. s. p. a konštatoval, že žalobcovia preukázali naliehavý právny záujem na určení, nakoľko bez takéhoto určení by bolo ohrozené právo prenajímateľa na ďalšiu existenciu nájomného vzťahu a taktiež bez určení by upravovaný vzťah neexistoval. Konštatoval, že ustanovenia zákona č. 116/ 1990 Zb. sú vo vzťahu k ustanoveniu § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka špeciálnymi ustanoveniami a že na vzťahy vyplývajúce zo zmluvy o nájme nebytových priestorov možno všeobecnú úpravu použiť iba v prípadoch, ak ich neupravuje osobitný zákon. S poukazom na obsah ustanovenia § 680 Občianskeho zákonníka konštatoval, že toto ustanovenie nerieši situáciu, ak dôjde k zmene vlastníctva len u jedného z podielových spoluvlastníkov, ktorý je súčasne prenajímateľom. Za rozpor s účelom zákona označil, aby v takomto prípade bol nájomný vzťah vypovedaný aj

voči ostatným prenajímateľom, u ktorých k zmene vlastníctva nedošlo. Z obsahu nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov mal za jednoznačné, že účastníci zmluvy mali písomne dohodnuté dôvody výpovede avšak z uvedených dôvodov k výpovedi nedošlo k ukončeniu nájomného vzťahu. Konštatoval, že v danom prípade by mohol žalovaný dať výpoveď len voči nadobúdateľovi podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti žalobkyni 2/, ktoré vypovedanie vo vzťahu k A. však označil vzhľadom na povahu prenajatej veci za nemožné.

O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.

O odvolaní žalovaného (v spise č. I. 95), ako odvolací súd, rozhodol Krajský súd v Prešove rozsudkom č. k. 2Cob/63/2012 - 113 zo dňa 30. januára 2013 tak, že rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil, účastníkom konania náhradu trov konania nepriznal, pripustil dovolanie s otázkou, či je možné pri zmene vlastníctva či spoluvlastníctva nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza na skončenie nájmu nebytových priestorov dohodnutého na dobu určitú aplikovať ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka aj keď takýto spôsob skončenia nájmu nebol v zmluve o nájme výslovne dohodnutý.

V odôvodnení rozhodnutia sa odvolací súd podrobne zaoberal skutočnosťami uvedenými v rozhodnutí súdu prvého stupňa a dospel k totožnému záveru, že dôvod, ktorý si uplatnila žalovaná strana smerujúci k ukončeniu nájomného vzťahu tak v písomne dohodnutej zmluve o nájme nebytových priestorov dohodnutý nebol. Zhodne ako prvostupňový súd konštatoval, že na vzťahy vyplývajúce zo zmluvy o nájme však možno použiť všeobecnú úpravu iba vtedy, ak ju neupravuje špeciálny zákon. Citoval aj rozhodnutie 2Obdo/10/2010, na ktoré odvolateľ poukázal, že zákon č. 116/1990 Zb. upravuje v ustanovení § 9 ods. 2 písmeno a/ až i/ taxatívne vymenované dôvody, pre ktoré môže dať výpoveď z nájmu nebytových priestorov prenajímateľ. Uviedol, že ak sa toto konštatuje vo vzťahu k právam prenajímateľa vo vzťahu k aplikácii v § 9 ods. 2 zákona č. 116/90 Zb. tak odvolací súd zdieľa názor, že nemožno zvoliť iný výklad pri aplikácii v § 9 ods. 3 citovaného zákona. Za rozhodujúce pre výpoveď z nájmu nebytových priestorov označil, čo bolo v predmetnej zmluve dojednané s poukazom na ustanovenie § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého si účastníci občiansko-právnych vzťahov môžu vzájomné práva dohodnúť odchyľne

od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje, že sa od nich nemožno odchyliť. Za nie za vylúčenú označil dohodu účastníkov nájomného vzťahu o nebytových priestorov, podľa ktorej k spôsobu zániku výpoveďou by mohlo dôjsť pri zmene vlastníctva k nehnuteľnosti u prenajímateľa. S poukazom na uvedené odvolací súd uviedol, že zákon nevylučuje, aby si účastníci nájomného vzťahu dohodli dôvod skončenia nájomného vzťahu, ktorý je kvalitatívne odlišný od spôsobu zániku výpoveďou niektorej zo zmluvných strán ako to upravuje § 9 citovaného zákona. Ak však takáto dohoda stranami uzavretá nebola a žalovaný použil dôvod výpovede z nájmu, ktorý odporuje možnostiam vyplývajúcim z uzavretej dohody a najmä ustanoveniu § 9 ods. 3 písmená a/, b/, c/ zákona č. 116/1990 Zb. s poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, takúto výpoveď určil za neplatnú. Odvolací súd z uvedených dôvodov prvostupňové rozhodnutie potvrdil v zmysle § 219 O. s. p. a o trovách konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O. s. p. v spojení s ustanovením § 142 ods. 1 O. s. p.

S odvolaním sa na ustanovenie § 238 ods. 3 O. s. p. pripustil dovolanie vzhľadom na existenciu otázky zásadného právneho významu tak ako ju citoval vo výroku jeho rozhodnutia.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu s vyznačenou právoplatnosťou 14. 02. 2013 podal dovolanie žalovaný podaním doručeným súdu 13. 03. 2013, v ktorom prípustnosť dovolania označil ustanovením § 237 písmeno f/ O. s. p. a ustanovením § 238 ods. 3 O. s. p. Ako dôvod dovolania označil aj ustanovenie § 241 ods. 2 písmeno a/ a c/ O. s. p. s tým, že už v odvolaní prvostupňové rozhodnutie označil za nepreskúmateľné, ktorým mu bola odňatá možnosť účastníkovi konania konať pred súdom podľa § 237 písmeno f/ O. s. p. Citoval nálezy, napr. ÚS 44/03, ÚS 112/ 03, ÚS 209/04, podľa ktorých právo na spravodlivý proces je podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky zaručené ako aj podľa čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd. Napadnuté rozhodnutia označil za rozporné s ustanovením § 157 ods. 2 O. s. p., nakoľko bez logického vysvetlenia z nich nevyplýva ako konajúce súdy dospeli k citovaným záverom. Napadnuté rozhodnutie žalovaný označil za vydané aj v rozpore s ustanovením § 80 písmeno c/ O. s. p., nakoľko podľa tohto ustanovenia sa podľa ustálenej judikatúry možno domáhať iba v prípade, kde je možné žalovať o plnenie povinnosti. Zásadnou otázkou v tomto prípade je platenie nájomného, a teda žalobcovia mali

žalovať či zmluvný vzťah trvá. Aj tento svojvoľný výklad súdu žalovaný označil za odňatie možnosti konať pred súdom.

Dovolateľ sa v dovolaní podrobne vyjadril k otázke zásadného právneho významu vyslovenej v rozhodnutí odvolacieho súdu a vyslovil právny názor, že odvolací súd nesprávne aplikoval ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Navrhol odklad vykonateľnosti rozhodnutia vzhľadom na povinnosť platiť nájomné a s odkazom na ustanovenie § 243b ods. 2 O. s. p. navrhol zmeniť rozhodnutie Krajského súdu v Prešove tak, že prvostupňový rozsudok zmení v celom rozsahu, žalobu zamietne a prizná žalovanému trovy dovolacieho konania a aj trovy v celom konaní.

Najvyšší súd Slovenskej republiky prejednal dovolanie žalovaného podľa ustanovenia § 242 O. s. p. ako podané v zákonnej lehote s tým, že prípustnosť dovolania je daná podľa § 238 ods. 3 O. s. p. a podľa dovolateľa aj podľa ustanovenia § 237 písmeno f/ O. s. p.

Žalovaný prípustnosť dovolania podľa ustanovenia § 237 písmeno f/ O. s. p. odvodzuje tým, že postupom súdu mu bola odňatá možnosť konať pred súdom, konkrétne tým, že napadnuté rozhodnutie je nepreskúmateľné následkom nedostatočného odôvodnenia a taktiež tým, že podľa jeho názoru konajúci súd o návrhu žalobcu nemohol rozhodnúť podľa § 80 písmeno c/ O. s. p., ktorým postupom odňal žalovanému možnosť konať pred súdom.

Ako prvou otázkou prípustnosti dovolania sa dovolací súd zaoberal, či ide o dovolanie prípustné podľa § 237 písmeno f/ O. s. p. Tvrdenie žalovaného, že tým, že konajúce súdy o návrhu žalobcu na určenie rozhodli podľa § 80 písmeno c/ O. s. p. žalovanému takýmto postupom odňali možnosť konať pred súdom Najvyšší súd Slovenskej republiky (§ 10a ods. 1 O. s. p.) označil za bezdôvodné. V danom prípade rozhodnutie súdu o návrhu podľa ustanovenia § 80 písmeno c/ O. s. p. v žiadnom prípade sa nedá označiť za postup súdu, ktorým bola žalovanému odňatá možnosť konať pred súdom. Takýto výklad by bol v rozpore s logikou a všetkými ustanoveniami O. s. p. Fakt podľa akého ustanovenia konajúci súd rozhodol o návrhu pre posúdenie, či ide o postup súdu, ktorým bola účastníkovi konania odňatá možnosť konať pred súdom je bezpredmetný. Aplikácia ustanovenia použitá pri rozhodnutí vo veci konajúcim súdom, ktorú účastník konania nepovažuje za správnu nie je

odňatie možnosti konať v zmysle ustanovenia § 237 písmeno f/ O. s. p. Toto z ustanovenia § 237 písmeno f/ O. s. p. a ani zo žiadneho právneho ustanovenia O. s. p. nevyplýva. Najvyšší súd Slovenskej republiky (§10a ods. 1 O. s. p.) vzhľadom na uvedené, tvrdenie dovolateľa označil za účelové a právne nedôvodné.

Čo sa týka tvrdenia žalovaného ohľadne prípustnosti dovolania podľa § 237 písmeno f/ O. s. p. z dôvodu, že podľa neho ide o nepreskúmateľné rozhodnutie následkom nedostatočného odôvodnenia, Najvyšší súd Slovenskej republiky (§10a ods. 1 O. s. p.) túto námietku označil z hľadiska prípustnosti dovolania taktiež za nedôvodnú. Nedostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia zakladá procesnú vadu konania v zmysle § 237 písmeno f/ O. s. p. alebo či má za následok vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písmeno b/ O. s. p. Je potrebné uviesť, že vada konania uvedená v § 237 písmeno f/ O. s. p. znamená vždy porušenie čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky aj v čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd (napr. II. ÚS 262/ 06), čo však neznamená, že by zároveň nevyhnutne platil opak, teda, že každé porušenie práva na spravodlivý proces dosahuje až intenzitu konania v zmysle § 237 O. s. p. Ústava Slovenskej republiky neupravuje aké dôsledky majú jednotlivé procesné nesprávnosti, ku ktorým v opravnom konaní dochádza v konaní pred súdmi ani nestanovuje predpoklady ich možnej nápravy v opravnom konaní. Bližšiu úpravu garantovaného práva na súdnu ochranu obsahuje Občiansky súdny poriadok, ktorý vo svojich ustanoveniach predpokladá aj možnosť vzniku určitých procesných pochybení súdu v občianskom súdnom konaní. V nadväznosti na podstatu a význam a procesné dôsledky týchto pochybení upravuje Občiansky súdny poriadok aj predpoklady a podmienky, za ktorých možno v dovolacom konaní napraviť procesné nesprávnosti konania na súdoch nižšieho stupňa. Najzávažnejším procesným vadám konania, ktoré sú taxatívne vymenované v § 237 O. s. p. pripisuje O. s. p. osobitný význam - vady tejto povahy považuje za okolnosť zakladajúcu prípustnosť dovolania (§ 237 O. s. p.) a zároveň tiež za prípustný dovolací dôvod § 241 ods. 2 písmeno a/ O. s. p. Aj niektorým ďalším procesným vadám konania nedosahujúcim stupeň závažnosti procesných väd v zmysle § 237 O. s. p. pripisuje význam. Iné vady, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci na rozdiel od procesných väd vymenovaných v § 237 O. s. p. považuje súd za relevantný dôvod § 241 ods. 2 písmeno b/ O. s. p. nie však za dôvod zakladajúci prípustnosť dovolania.

V konečnom dôsledku dovolací súd sa ani nestotožnil s tvrdením žalovaného, že napadnuté rozhodnutia sú nedostatočne nejasne a nezákonne odôvodnené. Napadnuté rozhodnutia sú odôvodnené riadne a preskúmateľné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky (§10a ods. 1 O. s. p.) z uvedených dôvodov prípustnosť dovolania podľa § 237 písmeno f/ O. s. p. nezistil a ani zo žiadnych iných dôvodov daných ustanovením § 237 O. s. p.

Krajský súd v Prešove v napadnutom rozhodnutí dovolaním pripustil dovolanie v zmysle ustanovenia § 238 ods. 3 O. s. p., ktorou prípustnosťou dovolania je Najvyšší súd Slovenskej republiky viazaný.

Základnou otázkou označenou za zásadnú otázku právneho významu formulovanou v rozhodnutí dovolacieho súdu je, či je možné pri zmene vlastníctva či spoluvlastníctva nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza na skončenie nájmu nebytových priestorov dohodnutého na dobu určitú aplikovať ustanovenie § 680 ods. 3 Obč. zákonníka aj keď takýto spôsob skončenia nájmu v zmluve o nájme nebol výslovne dohodnutý.

Fakt, že zmluva o nájme nebytových priestorov medzi účastníkmi bola dohodnutá podľa zákona č. 116/1990 Zb. sporný nie je. Sporné nie je ani, že účastníci zmluvného vzťahu v zmluve uzavretej dňa 01. 07. 2003 sa v článku 3 dohodli, že ide o nájom na dobu určitú, a to na obdobie 5 rokov s možnosťou predĺženia doby platnosti na dobu neurčitú. V článku 8./ zmluvy si účastníci jednoznačne dohodli skončenie nájmu, a to spôsobom :

-uplynutím doby

-na základe písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom

-výpoveďou zo strany prenajímateľa a nájomcu v zmysle § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s tým, že výpovedná lehota je 3 mesiace pre obidve strany. Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z tohto záväzkového vzťahu si dohodli tak, že tieto upravuje zákon č. 116/ 1990 Zb. a následne Občiansky zákonník. Z takto dohodnutého znenia zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretej v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. na dobu určitú je jednoznačne zrejme, že zmluvné strany skončenie nájmu

jednoznačne dohodli a ani v jednom dohodnutom spôsobe skončenia nájmu nedohodli, že pre skončenie nájmu budú aplikovať aj ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Z ustanovenia § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci môže z toho dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola uzavretá na dobu určitú, výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovená. Toto ustanovenie sa jednoznačne vzťahuje na nájomnú zmluvu upravenú v siedmej hlave Občianskeho zákonníka, ktoré platí pre všetky druhy nájmu. V spornom prípade však ide o zmluvu o nájme nebytových priestorov na dobu určitú uzatvorenú podľa zákona č. 116/1990 Zb., v ktorej si zmluvné strany spôsob skončenia nájmu jednoznačne dohodli.

Podstatou vyslovenej právnej otázky zásadného právneho významu je, či v prípade, keď si zmluvné strany v zmluve o nájme nebytových priestorov na dobu určitú uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb. nedohodnú, že pri skončení nájmu ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka neplatí, ide o ďalší výpovedný dôvod pri zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb. na dobu určitú.

Z ustanovenia § 9 ods. 1, 2, 3 zákona o nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. jednoznačne vyplýva, že nájom dohodnutý na určitý čas je možné skončiť len uplynutím času, na ktorý bol dojednaný alebo len z taxatívne uvedených dôvodov v týchto ustanoveniach. Výklad, že pre skončenie nájmu vždy platí aj ustanovenie 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pokiaľ zmluvné strany skončenia nájmu podľa tohto ustanovenia nevylúčia by bol rozširujúci výklad nad rozsah špeciálnej úpravy ustanovenia § 9 ods. 1, 2, 3 zákona č. 116/1990 Zb. týkajúci sa skončenia nájmu. Ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka upravuje aj možnosť výpovedného dôvodu pri zmene vlastníctva zo strany nájomcu, ale vzhľadom na špeciálnu úpravu skončenia nájmu upravenú zákonom o nebytových priestorov č. 116/1990 Zb., pokiaľ by malo dôjsť aj k takémuto výpovednému dôvodu v zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb. musel by byť takýto výpovedný dôvod jednoznačne dohodnutý.

Keďže zmluvné strany si takýto výpovedný dôvod v článku skončenie nájmu zmluvy uzavretej podľa zákona č. 116 /1990 Zb. nedohodli, konajúce súdy rozhodli v súlade so zákonom, keď výpoveď nájomcu zo zmluvy uzavretej na dobu určitú určili za neplatný právny úkon.

V danom čase zmluva o nájme nebytových priestorov zanikla uplynutím času, ale táto otázka je z hľadiska posúdenia vyslovenej právnej otázky zásadného právneho významu pre dôvodnosť podaného dovolania právne bezvýznamná.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v zmysle uvedených dôvodov podľa § 243b ods. 1 O. s. p. dovolanie ako právne nedôvodné zamietol.

O trovách dovolacieho konania rozhodol tak, že úspešnému žalobcovi priznal trovy dovolacieho konania za jeden úkon právnej pomoci - stanovisko k dovolaniu 60,07 eur a režijný paušál 7,81 eur, spolu 67,88 eur.

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

V Bratislave, 29. apríla 2014

**JUDr. Jana Zemaníková, v. r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Ingrid Habánová