

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľov **1/ J. D.** a **2/ J. D.**, bývajúcich v K., proti odporkyni **V. N.**, bývajúcej v K., zastúpenej JUDr. T. Š., advokátom so sídlom v K., **o neplatnosť výpovede z nájmu bytu**, vedenej na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 17 C 29/2006, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 16. marca 2010 sp. zn. 3 Co 292/2008, rozsudku Okresného súdu Košice I z 27. júna 2008 č.k. 17 C 29/2006-216, uzneseniu Krajského súdu v Košiciach z 19. marca 2010 sp. zn. 3 Co 85/2010 a uzneseniu Okresného súdu Košice I z 25. júla 2008 č.k. 17 C 29/2006-221, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo 16. marca 2010 sp. zn. 3 Co 292/2008, rozsudok Okresného súdu Košice I z 27. júna 2008 č.k. 17 C 29/2006-216, uznesenie Krajského súdu v Košiciach z 19. marca 2010 sp. zn. 3 Co 85/2010 a uznesenie Okresného súdu Košice I z 25. júla 2008 č.k. 17 C 29/2006-221.

Vec vracia Okresnému súde Košice I na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Košice I rozsudkom z 27. júna 2008 č.k. 17 C 29/2006-216 určil, že výpovede z nájmu bytu, ktoré dala odporkyňa navrhovateľom 1/ a 2/, sú neplatné. Vychádzal z toho, že odporkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti v katastrálnom území K., ktorá je na liste vlastníctva č. X. vedená ako parcela č. X. – zastavaná plocha vo výmere X. m² s domom súpisné č. X.. V tomto dome sa na 2. poschodí nachádza byt č. X., ktorého spoločnými nájomcami sú navrhovatelia (ďalej len „predmetný byt“). Z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka dala odporkyňa 21. novembra 2005

navrhovateľom 1/ a 2/ výpoveď z nájmu predmetného bytu, ktorá bola doručovaná na adresu „J. D. a manželka“ a 7. decembra 2005 ju prevzala iba navrhovateľka 2/. Tento spôsob doručenia výpovedí zvolila odporkyňa vzhľadom na to, že navrhovateľ 1/ sa často zdržiava mimo republiky a jemu určené zásielky nepreberá. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania dospel súd prvého stupňa k záveru, že výpoveď z nájmu predmetného bytu nebola navrhovateľovi 1/ riadne doručená (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka v spojení s § 46 O.s.p. v znení platnom v čase doručovania), a preto je neplatná. Neplatná je tiež z dôvodu, že odporkyňa v nej ako výpovedný dôvod uplatnila neplatenie ňou jednostranne a bez zmluvného podkladu zvýšeného mesačného nájomného na sumu 7 000 Sk (zmluvne dojednané mesačné nájomné vo výške 313 Sk bolo riadne uhrádzané). Tento rozsudok napadla odporkyňa odvolaním.

Okresný súd Košice I uznesením z 25. júla 2008 č.k. 17 C 29/2006-221 uložil odporkyňi povinnosť zaplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ do 3 dní náhradu trov 24 978 Sk na bankový účet ich právneho zástupcu. Toto uznesenie napadla odporkyňa odvolaním.

Krajský súd v Košiciach rozsudkom zo 16. marca 2010 sp. zn. 3 Co 292/2008 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožnil so závermi súdu prvého stupňa ohľadom existencie a platnosti zmluvy o nájme bytu, zmluvnej viazanosti, ako aj o doručovaní výpovede spoločným nájomcom bytu, ktorí sú manželmi (§ 219 ods. 2 O.s.p.). Podľa právneho názoru odvolacieho súdu bola v prejednávanej veci výpoveď daná z takého nájmu bytu, na ktorý sa vzťahuje opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Odporkyňa uzavrela nájomnú zmluvu slobodne a jej obsah nie je v rozpore s dobrými mravmi. Na tom nič nemení, že zmluva je v časti výšky mesačného nájomného nevyvážená, lebo je v nej dohodnuté neprímerane nízke nájomné. Pokiaľ navrhovatelia aj po jednostrannom zvýšení mesačného nájomného odporkyňou naďalej platili nájomné vo výške dohodnutej v zmluve o nájme bytu, nie je daný výpovedný dôvod uvedený v § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka. Odvolací súd v závere odôvodnenia uviedol, že odporkyňa sa dostala do dôkaznej núdze – v konaní nevedela preukázať, že výpoveď z nájmu bytu bola doručená aj navrhovateľovi 1/ a že sa v obálke, ktorú prevzala navrhovateľka 2/, okrem jej danej výpovede nenachádzala aj výpoveď určená navrhovateľovi 1/. Pritom ide

o hmotnoprávny úkon prenajímateľa adresovaný spoločnému nájomcovi bytu, ktorý smeruje k ukončeniu nájomného vzťahu. Takáto výpoveď aj z tohto dôvodu nemôže byť platná.

Krajský súd v Košiciach uznesením z 19. marca 2010 sp. zn. 3 Co 85/2010 napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa o trovách konania potvrdil a rozhodol o trovách odvolacieho konania.

Na základe podnetu odporkyne napadol uvedené rozhodnutia odvolacieho súdu a nimi potvrdené rozhodnutia súdu prvého stupňa generálny prokurátor Slovenskej republiky (ďalej len „generálny prokurátor“) mimoriadnym dovolaním, v ktorom navrhol tieto rozhodnutia zrušiť a vec vrátiť Okresnému súdu Košice I na ďalšie konanie. Poukázal na to, že ak výpoveď z nájmu nie je doručená obom manželom – spoločným nájomcom bytu, nemá právnu relevanciu; v takom prípade nemožno uvažovať ani o neplatnosti tohto právneho úkonu. Súdov správne zistili, že v danom prípade ide o spoločný nájom bytu manželmi, ktorý bol založený zmluvou o nájme bytu uzavretou s odporkyňou 5. marca 2001. Zákonu a ustálenej judikatúre súdov zodpovedá ich konštatovanie, že výpoveď z nájmu bytu v tomto prípade nestačí doručiť len jednému z manželov, lebo musí byť doručená osobitne každému z manželov. Správne tiež zistili, že výpoveď z nájmu bytu bola doručená iba navrhovateľke 2/. V konaní nebolo preukázané, že by predmetná výpoveď bola doručená aj navrhovateľovi 1/. Z takto zisteného skutkového stavu vyvodili súdy nesprávny právny záver, že nedoručenie výpovede z nájmu bytu navrhovateľovi 1/ je jedným z dôvodov neplatnosti výpovede z nájmu bytu. Opomenuli, že ak podľa § 711 ods. 6 veta prvá Občianskeho zákonníka neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede, je potrebné predpokladať, že výpoveď z nájmu bytu, ako jednostranný právny úkon prenajímateľa, musí existovať a byť nájomcovi bytu doručená. Ak výpoveď z nájmu bytu nebola doručená nájomcovi, potom aplikácia ustanovenia § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka nemôže prichádzať do úvahy. Nájomca sa na súde nemôže domáhať neplatnosti výpovede, ktorá mu nebola doručená. Súdov sa preto mali zaoberať otázkou, či výpoveď z nájmu bytu, ktorú prevzala len navrhovateľka 2/, mala za následok zánik spoločného nájmu bytu manželmi. Ak mali za dostatočne preukázané, že výpoveď z nájmu bytu nebola navrhovateľovi 1/ doručená, nedostatok doručenia obom navrhovateľom nemohol spôsobiť zánik spoločného nájmu bytu manželmi. Vo vzťahu k navrhovateľovi 1/ tu totiž chýba existencia hmotnoprávneho úkonu prenajímateľa, ako prejavu vôle adresovaného tomuto

spoločnému nájomcovi bytu, ktorý smeruje k ukončeniu daného nájomného vzťahu. Keďže v takomto prípade nemožno uvažovať o prípadnej platnosti či neplatnosti výpovede z nájmu bytu, mali sudy návrh na určenie neplatnosti výpovede zamietnuť. V nadväznosti na vyššie uvedené navrhovateľa 1/ a 2/ nemajú nárok na náhradu trov konania, o ktorých sudy rozhodli samostatnými uzneseniami; preto je daný dôvod aj na zrušenie týchto uznesení. Podľa názoru generálneho prokurátora sudy zo zisteného skutkového stavu vyvodili nesprávne závery a vec nesprávne právne posúdili (§ 243e ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.). Mimoriadne dovolanie podal preto, lebo napadnutými rozhodnutiami súdov bol porušený zákon a vyžaduje to ochrana práv a zákonom chránených záujmov účastníkov konania a túto ochranu nie je možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami.

Navrhovateľa sa k mimoriadnemu dovolaniu písomne nevyjadrili.

Odporkyňa po doručení mimoriadneho dovolania uviedla, že možnosť vyjadrenia nevyužíva.

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) na základe mimoriadneho dovolania podaného včas generálnym prokurátorom (§ 243g O.s.p.) na podnet účastníčky konania, preskúmal vec bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p. a § 243i ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutia treba zrušiť.

Podľa § 243f ods. 1 O.s.p. mimoriadnym dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie súdu za podmienok uvedených v § 243e O.s.p., ak a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237, b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Na výskyt procesných väd konania vymenovaných v § 237 O.s.p. a tiež tzv. iných procesných väd konania majúcich za následok nesprávne rozhodnutie vo veci prihlíada najvyšší súd nielen v konaní o dovolaní (viď § 242 ods. 1 O.s.p.), ale aj v konaní o mimoriadnom dovolaní (viď § 243i ods. 2 O.s.p. v spojení s § 242 ods. 1 O.s.p.) bez zreteľa na to, či boli alebo neboli v tomto mimoriadnom opravnom prostriedku uplatnené. Procesné vady uvedenej povahy neboli v mimoriadnom dovolaní namietané a v konaní o tomto opravnom prostriedku ani nevyšli najavo.

Generálny prokurátor namieta, že mimoriadnym dovolaním napadnuté rozsudky súdov nižších stupňov spočívajú na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Pred posúdením správnosti právnych záverov, na ktorých spočívajú mimoriadnym dovolaním napadnuté rozhodnutia, treba uviesť nasledovné:

Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi (§ 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou (§ 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka). 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 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). Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede (§ 711 ods. 6 veta prvá Občianskeho zákonníka).

Právo spoločného nájmu bytu manželmi je 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. Výpovedi prenajímateľa, ktorá smeruje len voči jednému z manželov, nemožno priznať právnu relevanciu; v takomto prípade

nemožno uvažovať ani o prípadnej neplatnosti tohto právneho úkonu (vid' rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 2 Cdo 137/2003 publikovaný v Zbierke rozhodnutí a stanovísk najvyššieho súdu pod č. 54/2006 a tiež v časopise Zo súdnej praxe pod č. 78/2004).

Zánik nájmu bytu v zmysle ustanovenia § 710 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka nemôže nastať v prípade, ak kumulatívne neexistuje výpoveď z nájmu bytu ako jednostranný, adresný hmotnoprávny úkon prenajímateľa voči nájomcovi a ak túto výpoveď prenajímateľ nedoručí nájomcovi, prípadne spoločným nájomcom osobitne (vid' rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 2 Cdo 17/2005 uverejnený v Zbierke rozhodnutí a stanovísk najvyššieho súdu pod č. 58/2006 a tiež v časopise Zo súdnej praxe pod č. 15/2009).

Nedielna podstata práva spoločného nájmu bytu manželmi sa prejavuje nielen pri výkone tohto práva, ale tiež pri jeho zániku. Právo spoločného nájmu bytu manželmi nemôže trvať ani zaniknúť len vo vzťahu k jednému z jeho nositeľov (vid' rozsudok najvyššieho súdu z 27. januára 2010 sp. zn. 5 Cdo 211/2008).

Na právnych záveroch vyjadrených vo vyššie uvedených rozhodnutiach zotrúva najvyšší súd aj v danom prípade, v ktorom nebolo sporné, že k predmetnému bytu vzniklo navrhovateľom 1/ a 2/ právo spoločného nájmu bytu manželmi. Výsledkami vykonaného dokazovania bolo preukázané, že odporkyňa mala v úmysle výpoveďou z nájmu bytu (§ 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka) ukončiť s nimi tento právny vzťah a že výpoveď (adresovanú „J. D. a manželke“) navrhovateľka 2/ prevzala.

Najvyšší súd považuje za správny právny názor generálneho prokurátora, že v preskúmvanej veci bolo rozhodujúce posúdenie otázky, či výpoveď prenajímateľky z nájmu bytu ako jej jednostranný, adresný hmotnoprávny úkon voči nájomcom smerujúci k ukončeniu nájmu bytu bola spôsobilá vyvolať účinky, ktoré s takýmto prejavom vôle spája zákon. S mimoriadnym dovolaním súhlasí najvyšší súd aj v tom, že pokiaľ mala mať uvedená výpoveď za následok zánik spoločného nájmu bytu manželmi, musela byť doručená obom spoločným nájomcom.

V dôsledku nedielnej povahy spoločného nájmu bytu manželmi výpoveď, doručená len jednému z manželov (len jednému zo spoločných nájomcov bytu), nemôže vyvolať zánik

nájomného vzťahu, lebo vo vzťahu k druhému manželovi (druhému spoločnému nájomcovi bytu) chýba nevyhnutná existencia tohto hmotnoprávneho úkonu prenajímateľa. Generálny prokurátor správne konštatuje, že v takomto prípade nemožno uvažovať ani o platnosti, či neplatnosti výpovede z nájmu bytu. Pokiaľ teda súd prvého stupňa založil svoj rozsudok na právnom závere, že výpoveď odporkyne daná navrhovateľom 1/ a 2/ z nájmu predmetného bytu je neplatná z dôvodu, že nebola doručená navrhovateľovi 1/, a odvolací súd sa s týmto právnym posúdením veci stotožnil, najvyšší súd konštatuje, že mimoriadnym dovolaním napadnuté rozsudky v tomto smere spočívajú na nesprávnom právnom závere (nesprávnom právnom posúdení veci v zmysle § 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.).

Odvolací súd v napadnutom potvrdzujúcom rozsudku konštatoval, že odporkyňa sa dostala do dôkaznej núdze, lebo nevedela preukázať doručenie výpovede z nájmu bytu navrhovateľovi 1/. Právny zástupca odporkyne, ktorý poštou zabezpečoval doručenie výpovedí navrhovateľom 1/ a 2/ poštou, vysvetľoval súdu prvého stupňa podrobnosti doručovania na pojednávaniach 20. júna 2008 (viď č.l. 194 spisu) a 27. júna 2008 (č.l. 213 spisu). Tvrdil, že obe výpovede vložil spoločným nájomcom bytu do jednej obálky, ktorú im spoločne doručoval. Navrhovateľka 2/ prevzala túto zásielku 7. decembra 2005. Pokiaľ za daného stavu navrhovateľ 1/ v návrhu na určenie neplatnosti výpovedí z nájmu bytu uviedol, že výpoveď bola 7. decembra 2005 doručená „navrhovateľom 1/ a 2/“ (viď prvý odsek časti III. tohto návrhu na č.l. 2 spisu) a na tom zotrval aj vo svojej výpovedi (§ 131 O.s.p.) na pojednávaní 15. januára 2007 (č.l. 73 spisu), možno mať vážne pochybnosti o tom, či je predmetné konštatovanie odvolacieho súdu opodstatnené a dostatočne podložené výsledkami vykonaného dokazovania.

Vzhľadom na vyššie uvedené zrušil najvyšší súd rozsudky súdov oboch nižších stupňov a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie (§ 243i O.s.p. v spojení s § 243b O.s.p.). So zreteľom na zrušenie rozhodnutí vo veci samej zrušil najvyšší súd tiež uznesenia, ktorými bolo v danej veci rozhodnuté o trovách konania.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znovu o trovách pôvodného konania a konania o mimoriadnom dovolaní (§ 243i O.s.p. v spojení s § 243d ods. 1 O.s.p.).

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

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

V Bratislave 11. augusta 2011

JUDr. Emil F r a n c i s c y, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková