

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Bajánkovej a sudcov JUDr. Milan Deáka a JUDr. Oľgy Trnkovej v právnej veci žalobkyne **G.** v dovolacom konaní zastúpenej J., advokátom V., proti žalovanému **S.** so sídlom V. o **neplatnosť výpovede z nájmu bytu**, vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 14 C 258/2005, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu V. zo 6. novembra 2006, sp. zn. 1 Co 211/06, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu V. zo 6. novembra 2006 sp. zn. 1 Co 211/06 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Prešov rozsudkom z 26. apríla 2006, č.k. 14 C 258/2005 – 34 určil, že výpoveď z nájmu bytu č. X. nachádzajúceho sa na V.. poschodí domu na Ď. V., ktorú dal žalovaný žalobkyňi 13. októbra 2005, je neplatná a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyňi náhradu trov konania. Dospel k záveru, že by bolo v rozpore dobrými mravmi (§ 3 Obč. zák.), aby dôvodom výpovede z nájmu bytu bolo neplatenie nájomného za byt po dobu, po ktorú nemohla žalobkyňa predmetný byt užívať, čo preukazovalo aj prebiehajúce konanie vo veci sp. zn. 10 C 216/03 a sp. zn. 13 C 124/05.

Krajský súd V., konajúci o dovolaní žalovaného, rozsudkom zo 6. novembra 2006 sp. zn. 1 Co 211/06 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že žalobu zamietol a žalovanému

priznal náhradu trov konania. Na odôvodnenie svojho rozhodnutia uviedol, že prvoradou povinnosťou žalobkyne bolo platiť nájomné za predmetný byt, pričom eventuálne rozpory medzi ňou a ďalšou osobou, ktorá mala právo bývania v byte do zabezpečenia náhradného bývania, nie sú pre posudzovanie zodpovednosti žalobkyne právne významné. Ak jej táto osoba bránila v užívaní bytu, mohla túto okolnosť riešiť viacerými spôsobmi; odsťahovanie žalobkyne z bytu ju nezbavilo povinnosti plniť si záväzky vo vzťahu k predmetnému bytu vyplývajúce z nájomného pomeru. Ďalej uviedol, že žalovaný správne konštatoval vo výpovedi z nájmu bytu, že žalobkyňa má dlh k 31. augustu 2005 v sume 34.804.-Sk, pričom v zdôvodnení tejto výpovede z 8. novembra 2005 dlh náležite špecifikoval a uviedol, za ktoré obdobie tento dlh vznikol, zároveň v pôvodnej výpovedi z nájmu ako aj v jej doplnení uviedol aj výpovedný dôvod z hľadiska označenia zákonného ustanovenia, t.j. § 711 písm. d/ Obč. zákonníka.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa dovolanie. Navrhla, aby dovolací súd zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie, pretože spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci a konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Uviedla, že odvolací súd neprihliadol na to, že výpoveď z nájmu bytu z 13. októbra 2005 je všeobecná, odvolávajúca sa na ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zákonníka, neobsahuje obdobie, na ktoré sa dôvod výpovede podľa uvedeného ustanovenia vzťahuje, čo žalovaný urobil až dodatočným zdôvodnením z 8. novembra 2005. Namietala, že odvolací súd vôbec nevzal do úvahy, zistenia súdu prvého stupňa v konaniach sp. zn. 13 C 124/2005 a sp. zn. 14 C 258/2005 a odchytil sa od skutkového zistenia prvostupňového súdu bez toho, aby vykonal (zopakoval či doplnil) dôkazy, na ktorých základe mohol správnosť tohto zistenia zvrátiť.

Žalovaný vo vyjadrení na dovolanie žalobkyne navrhol dovolaniu nevyhovieť

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.), zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozsudku, ktorý možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), prejednal vec bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolaním žalobkyne napadnutý rozsudok odvolacieho súdu nie je správny.

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný rozsahom dovolania a uplatneným dovolacím dôvodom vrátane jeho obsahového vymedzenia; obligatórne sa zaoberá len vadami vymedzenými v § 237 O.s.p. a inými vadami, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vady podľa § 237 O.s.p.(spočívajúce v nedostatku právomoci súdu, spôsobilosti byť účastníkom konania, riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, v prekážke veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, v chýbajúcom návrhu na začatie konania, hoci bol potrebný v odňatí možnosti účastníka konať pred súdom a v rozhodnutí vylúčeným sudcom, či v konaní súdom nesprávne obsadeným) neboli žalobkyňou namietané a nevyplývajú ani z obsahu spisu. Odvolací súd nezistil ani iné vady majúce za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Dovolací súd potom pristúpil ku skúmaniu vecnej správnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska dovolacieho dôvodu uplatneného žalobkyňou, podstatou ktorého je tvrdenie, že napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Úlohou dovolacieho súdu v prípade dovolania odôvodneného nesprávnym právnym posúdením veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) je posúdiť, či odvolací súd na zistený skutkový stav použil správny právny predpis a či ho správne interpretoval. Nesprávne právne posúdenie veci je spôsobilým dovolacím dôvodom vtedy, ak bolo rozhodujúce pre rozhodnutie odvolacieho súdu, t.j. ak na takomto právnom posúdení napadnuté rozhodnutie spočívalo.

Podľa § 37 ods. 1 Obč. zák. právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák., 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.

Výpoveď z uvedeného dôvodu je sankciou za hrubé porušenie povinnosti nájomcu, ktoré pre neho vyplývajú z nájmu bytu, pričom môže ísť o hrubé porušenie akýchkoľvek povinností vyplývajúcich z tohto právneho vzťahu. Za takéto hrubé porušenie povinnosti nájomcu zákon považuje neplatenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.

Podľa ust. § 711 ods. 2 Obč. zák., dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Z ustanovenia § 711 ods. 2 Obč. zák. (v znení ako bolo toto ustanovenie do Občianskeho zákonníka inkorporované s účinnosťou od 1. septembra 2001 zákonom č. 261/2001 Z.z.) vyplýva, že písomná výpoveď nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Skutkové vymedzenie výpovede nemožno stotožniť s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák. (neplatenie nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace), ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda s uvedením mesiacov, kedy nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu tento nedostatok nie je možno napraviť dodatočným dopĺňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Obsahom spisu je doložené, že vo výpovedi z nájmu bytu z 13. októbra 2005 žalovaný výpovedný dôvod nijako skutkovo nevymedzil, neuviedol sumu dlhu žalobkyne na nájomnom ani obdobie (mesiace), kedy žalobkyňa nezaplatila nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Až v doplnení výpovede – zdôvodnení z 8. novembra 2005 žalovaný skutkovo vymedzil, ako mal byť naplnený dôvod výpovede podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák.

Krajský súd vec nesprávne právne posúdil, pretože považoval za prípustné, aby žalovaný ako prenajímateľ výpoveď z nájmu bytu dodatočne menil – dopĺňal ju o zdôvodnenie z 8. novembra 2005, v ktorom až skutkovo opísal, ako mal byť naplnený výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák. Prehliadol, že dodatočné doplnenie

výpovede nájmu bytu nie je možno považovať za súčasť výpovede. Takýmto postupom by totiž bolo možné obchádzať zákonodarcom uložený zákaz dodatočného menenia dôvodu výpovede (§ 711 ods. 2 druhá veta Obč. zák.). Výpoveď bolo treba skúmať samostatne (bez dodatočného zdôvodnenia) a vzhľadom na jej neurčitosť ju posúdiť ako neplatný právny úkon.

Rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktoré nerešpektovalo uvedené ustanovenie Občianskeho zákonníka, žalobkyňa preto opodstatnene vytkla, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

Je treba súhlasiť s dovolateľkou v tom, že odvolací súd nezopakoval celé dokazovanie vykonané pred súdom prvého stupňa (najmä oboznámenie obsahov spisov sp. zn. 13 C 124/2005 a sp. zn. 10C 216/2003) a v dôvodoch svojho rozsudku (§ 157 ods. 2 O.s.p.) sa nevyporiadal s takýmto postupom ani so závermi rozsudku súdu prvého stupňa z X.. marca 2006, č.k. 13 C 124/2005 – 41. Tento procesný nedostatok však nemal za následok nesprávne rozhodnutie vo veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. na rozdiel od uvedeného chybného právneho posúdenia veci odvolacím súdom.

Najvyšší súd Slovenskej republiky z týchto dôvodov podľa § 243 b ods. 1 a 2 O.s.p. napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

V novom rozhodnutí rozhodne súd aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 tretia veta O.s.p.).

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

V Bratislave 29. januára 2008

JUDr. Jana Bajánková, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia :