



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

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a členov senátu JUDr. Sone Mesiarkinovej a JUDr. Heleny Haukvitzovej v právnej veci navrhovateľov **1/ JUDr. T. S.**, bývajúceho v T. a **2/ K. S.**, bývajúcej v T., proti odporcom: **1/ J. L.**, bývajúcej v T., zastúpenej JUDr. G. S., advokátom v T., **2/ M. G.**, bývajúcej v T., **3/ J. B.**, bývajúcemu v T., **o vypratanie bytu**, vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 18 C 364/01, o dovolaní odporkyne 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Trnave zo dňa 27. novembra 2007, sp. zn. 9 Co 118/2007, takto

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

Dovolanie odporkyne 1/ **z a m i e t a .**

Navrhovateľom 1/, 2/ náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

**O d ô v o d n e n i e**

Okresný súd Trnava rozsudkom z 30. augusta 2004 č. k. 18 C 364/2001-126 určil, že rozsudok Okresného súdu v Trnave sp. zn. 21 C/183/96 zo dňa 1.4.1998, ktorý sa stal právoplatný dňom 29.6.1998 a ktorým bola uložená povinnosť J. L. a osobám s ňou v byte žijúcimi vypratať 4-izbový byt v T. na druhom poschodí do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu nie je viazaná na zabezpečenie náhradného bytu. Zároveň odporcom 1/ až 3/ uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľom 1/, 2/ trovy konania vo výške 1.000,-- Sk do 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že navrhovateľmi 1/, 2/ ponúknutý náhradný byt odporkyňi 1/ spĺňal podmienky náhradného bytu. Pritom za nie bez významu považoval skutočnosť, že ponúknutý byt je

vo vlastníctve fyzickej osoby, a to navrhovateľky 2/. Výhradu odporkyne 1/ proti výške nájomného nepovažoval za opodstatnenú ani pri jej čistom mesačnom príjme 7.794,-- Sk. Podľa zistení prvostupňového súdu prostredníctvom realitných kancelárií mesačné nájomné za obdobné byty, ako bol ponúknutý odporkyňi 1/, sa pohybujú od 5.000,-- Sk do 6.000,-- Sk vrátane energií alebo bez energií. Podľa názoru súdu prvého stupňa k uzavretiu zmluvy o bytovej náhrade v lehote 30 dní nedošlo v dôsledku postoja odporkyne 1/, ktorá nájomnú zmluvu neuzavrela bezdôvodne, preto jej nárok na bytovú náhradu zanikol. Táto skutočnosť bola preto dôvodom pre zmenu rozsudku Okresného súdu v Trnave sp. zn. 21 C/183/96-59 zo dňa 1.4.1998 v časti nároku odporcov na náhradný byt s tým, že na tento náhradný byt nárok nemajú. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Trnave na odvolanie odporcov 1/ až 3/ rozsudkom z 27. novembra 2007 sp. zn. 9 Co 118/2007 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Navrhovateľom 1/, 2/ nepriznal náhradu trov odvolacieho konania a proti tomuto rozhodnutiu pripustil dovolanie. Po prejednaní veci na pojednávaní v zmysle § 214 ods. 1 O.s.p. dospel k záveru, že odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny. Pri svojom rozhodovaní vychádzal z ustanovení § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka v zmysle ktorého, ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vyst'ahovať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada, ako aj ustanovenia § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka podľa ktorého nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne. Odvolací súd poukázal na to, že dôvodom zániku nároku na náhradný byt v zmysle § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka je len bezdôvodné neuzavretie nájomnej zmluvy týkajúcej sa zabezpečenej bytovej náhrady (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 125/2000 uverejnený pod č. 37/2001 ZSP). V zmysle rozsudku Okresného súdu Trnava zo dňa 1.4.1998 č.k. 21 C/183/96 boli navrhovatelia 1/, 2/ povinní zabezpečiť odporkyňi 1/ náhradný byt. Túto svoju povinnosť splnili, keď v prílohe prípisu zo dňa 19.10.2001 doporučené doručili odporkyňi 1/ návrh zmluvy o nájme bytu a ponúkli jej ako náhradný byt dvojizbový byt na Š. na X.. podlaží o celkovej výmere podlahovej plochy bytu 54,35 m<sup>2</sup>, pozostávajúci z dvoch obytných miestností, ďalej z kuchyne, predsiene, kúpeľne, wc, balkóna a pivnice č. X.. Nájomný pomer podľa tejto

zmluvy o nájme mal vzniknúť dňom 1.11.2001 a uzatvorený mal byť, na dobu neurčitú. V zmluve o nájme bola i dohoda o výške nájomného - ročné nájomné v sume 72.000,- Sk, ktoré malo byť, splácané mesačne vo výške 6.000,- Sk vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca pozadu na účet prenajímateľky - navrhovateľky 2/. Ďalej podľa tejto zmluvy mala platiť odporkyňa 1/ mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 1.257,- Sk a poplatok do fondu opráv v sume 380,- Sk. K tejto zmluve o nájme bytu sa vyjadрила odporkyňa 1/ listom zo dňa 26.10.2001, ktorá nesúhlasila s obsahom zmluvy o nájme, keď mala výhrady k článku 6 ods. 1, podľa ktorého mala platiť ročný nájom 72.000,- Sk splatných v mesačných splátkach po 6.000,- Sk. Táto požiadavka podľa jej názoru nemá oporu v zákone. Taktiež podľa jej názoru nepripadal do úvahy vznik nájmu dňom 1.11.2001, keďže do tohto termínu nebola fyzicky schopná presťahovanie zrealizovať. Namietala tiež, že nevykonala obhliadku predmetného bytu. Predloženú zmluvu o nájme považovala za zmluvu o podnájme, keďže prenájom bytu ponúka fyzická osoba a nie organizácia a poukazovala aj na stret záujmov u navrhovateľky 2/. Tento list aj odvolací súd považoval za odmietnutie uzavretia nájomnej zmluvy a skúmal, či toto odmietnutie je dôvodné alebo bezdôvodné. V rámci dokazovania v tejto otázke zisťoval najmä okolnosť, či navrhované nájomné v zmluve o nájme je reálne alebo nie. Za tým účelom urobil dopyty na realitné kancelárie, zaoberajúce sa predajom a prenájomom nehnuteľností. Podľa vyjadrenia realitných kancelárií prenájom dvojizbového bytu sa v meste T. pohyboval v cenách od 6.000,- Sk do 7.000,- Sk mesačne vrátane energií (vyjadrenie realitnej kancelárie E.), prípadne podľa vyjadrenia agentúry A. nezariadený byt 5.000,- Sk - 6.000,- Sk s energiami alebo bez, výška nájmu môže byť i vyššia v prípade zariadeného bytu 6.000,- Sk - 8.000,- Sk vrátane energií i bez energií. Ostatné námietky odporkyne 1/ v liste zo dňa 26.10.2001 ako odpoveď na návrh zmluvy o nájme nepovažoval ani odvolací súd v súlade s právnym názorom súdu prvého stupňa za dôvodné. Dospel k záveru, že právo vykonať obhliadku predmetného bytu by nebolo v súlade s právom navrhovateľov 1/, 2/, odporkyňa 1/ ako povinná by mala viac práv ako navrhovateľa 1/, 2/. Takto vyhodnotil aj žiadosť odporkyne 1/ o predloženie listu vlastníctva, pričom za právne bezvýznamnú považoval aj skutočnosť, či ide o nájom (prenájom) bytu vo faktickom vlastníctve fyzickej osoby alebo organizácie. Preto vyjadrenie odporkyne 1/, že predloženie zmluvy o nájme nemôže byť považované za naplnenie obsahu rozsudku, považoval za odmietnutie uzatvorenia zmluvy o náhradnom byte. Odvolací súd poukázal aj na obsah ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého musí nájomná zmluva

obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Toto sú základné predpoklady, bez ktorých nájomná zmluva nie je platná. Ide teda o povinný obsah nájomnej zmluvy bez ohľadu na formu jej uzavretia, teda či ide o písomnú formu nájomnej zmluvy, alebo ide o ústne uzatvorenú nájomnú zmluvu, o ktorej má byť vyhotovená zápisnica. Odvolací súd poukázal na to, že výška nájomného je teda podľa zákona plne ponechaná na dohodu medzi prenajímateľom a nájomcom. Len vo výnimočných prípadoch pripúšťajú predpisy, aby výška nájomného bola regulovaná. Pôsobnosť orgánov verejnej správy v cenovej oblasti ustanovuje zákon č. 18/1996 Zb. o cenách v znení noviel, ktorý určuje i cenové orgány. V oblasti cien nájmu bytu môžu v týchto cenových orgánoch pôsobiť Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, Ministerstvo financií SR atď. Výnimkou zo všeobecného pravidla o možnosti učiť výšku nájomného dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom je ustanovenie maximálnej výšky nájomného, tzv. regulované nájomné. Odvolací súd dospel k záveru, že Výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12.3.1996 č. R – 1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov, ktorý bol zmenený Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26.1.2001 č. R – 1/2001 sa prejednávanej veci netýka z dôvodu, že podľa časti I písm. A položky 16 ods. 1 písm. b/ tohto opatrenia sa maximálne ceny nájmu bytu nevzťahujú na byty vo vlastníctve fyzických osôb. Dospel k záveru, že výšku nájomného mali stanoviť účastníci konania dohodou. Výšku nájomného 72 000,-- Sk ročne považoval odvolací súd vzhľadom na výsledky vykonaného dokazovania za primeranú. Preto rozhodnutie súdu prvého stupňa v zmysle § 219 O.s.p. potvrdil a s poukazom na ustanovenie § 238 ods. 3 písm. a/ O.s.p. vo veci pripustil dovolanie na dovolaciu otázku, či v prejednávanej veci malo byť v zmluve o nájme dojednané regulované nájomné ako zákonom pripustené nájomné a teda či nemôže byť výška nájomného stanovená dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom. Podľa názoru odvolacieho súdu regulované nájomné na prejednávany prípad nedopadá z dôvodu, že ide o nájom bytu, ktorý patrí fyzickej osobe a takýchto prípadov sa regulácia nájomného nedotýka. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. s použitím ustanovenia § 151 ods. 1 O.s.p.

Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie odporkyňa 1/, ktorá ho žiadala zrušiť a vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Poukazoval na tú skutočnosť, že rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v otázke tzv. regulovaného nájomného. Ku dňu 1.1.2000 bola vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z.z. v znení

vyhlášky MF SR č. 375/1999 Z.z. zrušená vyhláška č. 60/1964 Zb., ktorá upravovala zvyšovanie nájomného a ďalšie náležitosti spojené s nájmom. Táto právna norma umožňovala zvyšovanie nájomného ex lege - dochádzalo k nemu oznámením prenajímateľa. Po jej zrušení tieto predpisy stratili platnosť a na ich miesto neboli vydané žiadne nové predpisy. Výšku nájomného až do vydania výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V – 1/2003 dňa 22.12.2003 upravoval len výmer MF SR č. R – 1/1996 v znení výmeru č. R – 1/2001, ktoré upravovali maximálnu cenu nájmu bytu. Až výmerom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V – 1 /2003 z 22.12.2003 sa určilo, že maximálna cena nájmu bytu sa nevzťahuje na určenie výšky nájomného, ak ide napríklad o byty vo vlastníctve fyzických osôb. Pritom maximálnou cenou podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách bola cena, ktorú neboli účastníci oprávnení pri dohode o cene prekročiť. To znamená, že v dobe, kedy navrhovatelia 1/, 2/ ponúkli odporkyni 1/ náhradný byt s cenou nájmu určenou trhom, resp. cenou obvyklou na realitnom trhu, bola zákonom určená len horná hranica nájomného, ale spodná hranica a ani spôsob jej zvyšovania určený nebol. Z uvedeného vyvodila, že prenajímateľ, resp. osoba poskytujúca náhradný byt, nemala v tej dobe (roku 2001 resp. 2002) podľa žiadneho právneho predpisu právo jednostranne zvýšiť nájomné. Poukazovala aj na nedostatočné zistený skutkový stav v otázke zistenia trhovej ceny nájomného a tvrdenia o jej bezdôvodnom odmietnutí uzavretia nájomnej zmluvy a následnej aplikácii ustanovenia § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Navrhovatelia 1/, 2/ považovali rozhodnutie odvolacieho súdu za vecne správne a preto navrhli dovolanie odporkyne v zmysle § 243b ods. 1 O.s.p. ako nedôvodné zamietnuť. Zároveň ju žiadali zaviazať na zaplatenie trov konania za jeden úkon právnej pomoci z dôvodu, že vyjadrenie spracoval navrhovateľ 1/, ktorý je advokátom S.A.K.. Poukázali na to, že na ich ponuku sa nevzťahovalo tzv. regulované nájomné. Rozhodnutie odvolacieho súdu preto považovali za vecne správne a v celom rozsahu sa stotožnili s jeho dôvodmi vo vyjadrení k dovolaniu podrobne rozoberali skutkový a právny stav veci a poukázali aj na to, že odporkyňa 1/ im už byt odovzdala.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal rozsudok odvolacieho súdu

v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie odporkyne 1/ nie je dôvodné.

V danom prípade je dovolanie prípustné podľa § 238 ods. 3 O.s.p., t.j. len preto, že jeho prípustnosť vyslovil vo svojom potvrdzujúcom rozsudku odvolací súd.

Pred samotným posúdením správnosti napadnutého rozsudku krajského súdu z hľadiska jeho vecnej správnosti treba uviesť, že vyslovením prípustnosti dovolania v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p. vymedzuje odvolací súd zároveň aj právnu otázku zásadného významu, pre vyriešenie ktorej v dovolacom konaní vytvoril priestor. Dovolanie v takomto prípade, okrem vád naplňujúcich znaky dovolacích dôvodov podľa § 241 ods. 2 písm. a/ a b/ O.s.p., môže byť odôvodnené výlučne len nesprávnym právnym názorom zaujatým v napadnutom rozhodnutí, a to práve v tej právnej otázke, ktorá viedla k prípustnosti dovolania. Dovolací súd sa potom obmedzuje len na dôvody dovolania, ktoré spadajú do rámca pripusteného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný tak rozsahom dovolania, ako aj uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane jeho obsahového vymedzenia. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, ibaže tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Uvedené zákonné ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu (rozsudku alebo uzneseniu) odvolacieho súdu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou zo závažných procesných vád vymenovaných v písmenách a/ až g/ tohto ustanovenia (ide tu o nedostatok právomoci súdu, spôsobilosti účastníka, prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, ak sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať a prípad rozhodovania vylúčeným sudcom alebo nesprávne obsadeným súdom). Existencia niektorej z vyššie uvedených vád však nebola dovolacím súdom v konaní zistená a dovolateľka ani vo svojom dovolaní nenamietala, že by v konaní k uvedeným vadám došlo.

Keďže dovolateľka je oprávnená napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu, proti ktorému bola prípustnosť dovolania založená výrokom odvolacieho súdu, len z dôvodu

uvedeného v ustanovení § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., preskúmal dovolací súd napadnutý rozsudok len z hľadísk tohto uplatneného dovolacieho dôvodu.

Odvolací súd pripustil vo výroku svojho rozsudku dovolanie z dôvodu, že za otázku zásadného právneho významu považoval skutočnosť, či v zmluve o nájme malo byť dojednané regulované nájomné ako zákonom prípustné nájomné. Podľa názoru dovolacieho súdu regulované nájomné na takýto prípad nedopadá, ide o nájom bytu, ktorý patrí fyzickej osobe (navrhovateľke 2/) a takýchto prípadov sa regulácia nájomného nedotýka – vid' v rozhodnom čase platný výmer Ministerstva financií SR č. R 1/1996 v znení neskorších predpisov, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami.

Nesprávnym právnym posúdením veci je v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil. O takýto prípad však v prejednávanej veci nejde.

Podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len Dohovor) každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom, ktorý rozhodne o jeho občianskych právach alebo záväzkoch alebo o oprávnenosti akéhokoľvek trestného obvinenia proti nemu.

Základné právo na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len ústavy) zaručuje, že každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Z ustanovenia čl. 48 ods. 2 ústavy vyplýva, že každý má právo, aby sa jeho vec verejne prerokovala bez zbytočných prietáhov, v jeho prítomnosti a aby sa mohol vyjadriť ku všetkým vykonávaným dôkazom.

Občianske súdne konanie je jednou zo záruk zákonnosti a slúži na jej upevňovanie a rozvíjanie. Každý má právo domáhať sa na súde ochrany práva, ktoré bolo ohrozené alebo porušené (§ 3 O.s.p.).

Podľa § 1 O.s.p. Občiansky súdny poriadok upravuje postup súdu a účastníkov v občianskom súdnom konaní tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov, ako aj výchova na zachovávanie zákonov, na čestné plnenie povinností a na úctu k právam iných osôb.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, používať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje (§ 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Z ustanovenia § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na to, že Občiansky zákonník v § 696 až § 699 neupravuje spôsob výpočtu nájomného a spôsob jeho platenia; nevymedzuje ani prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. Ustanovenie § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka predpokladá, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis.

Z ustanovenia § 686 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmluva o nájme bytu je zmluva odplatná a dohoda o nájomnom (alebo dohoda o spôsobe jeho výpočtu) musí byť obsiahnutá v nájomnej zmluve. Dohoda prenajímateľa a nájomcu o nájomnom nemôže byť jednostranne menená (nájomné nemôže byť jednostranne zvýšené alebo znížené), pokiaľ sa tak zmluvné strany nedohodli; prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, len v prípadoch, ktoré ustanovuje osobitný právny predpis (pozri § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje predovšetkým na to, že Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22. decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a ani predošlé, resp. následné opatrenia, ktorými sa regulovala, resp. reguluje cena nájmu bytov, a ani zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, nepredstavujú osobitný právny predpis, ktorý predpokladá ustanovenie § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tento záver je v súlade s ustálenou súdnou praxou. Už z uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 4. februára 2009 sp. zn. 3 M Cdo 6/2008 zaoberajúcim sa dosahom právnej úpravy o regulácii cien nájmu bytov, ktoré schválilo občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v máji 2009 a bolo publikované ako R 35/2009 v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky vyplýva, že zo samej skutočnosti, že štát v určitých prípadoch stanovením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného za účelom zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného, nevyplýva oprávnenie prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného.

Právo bývania v čase pôvodného rozhodovania Okresného súdu Trnava vo veci sp. zn. 21 C 183/1996 o vypratani z nájmu bytu, upravovalo ustanovenie § 712 ods. 6 Občianskeho zákonníka, ktorému v súčasnosti zodpovedá ustanovenie § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Z tejto úpravy vyplývalo, že ak Občiansky zákonník neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystáť sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada; spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

Aj právny vzťah založený právom bývania je záväzkovým vzťahom (§ 488 Občianskeho zákonníka), a to vzťahom, ktorý nielen svojim vznikom (§ 489 Občianskeho zákonníka), ale aj obsahom (vo svojich právach a povinnostiach) priamo nadväzuje na zaniknutý nájomný vzťah k bytu a s ním bezprostredne súvisí. Účelom tohto právneho vzťahu je naplnenie ochrany nájmu bytu. Nájom bytu je chránený - porovnaj § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ochrana nájmu bytu nemožno zužovať, ale túto ochranu treba vidieť v celom rozsahu zákonodarcom poskytnutých garancií, teda aj vo vymedzení prípadov, kedy má nájomca (bývalý spoločný nájomca a podobne) právo na bytovú náhradu a v tejto spojitosti aj právo na bývanie. Pri práve bývania ide o právny vzťah, ktorý je časovo

ohraničený (limitovaný); dĺžku jeho trvania ovplyvňuje predovšetkým oprávnený, ktorý má zabezpečiť pre nájomcu náhradné bývanie (náhradný byt) - v danom kontexte posudzovanej právnej veci zásadne rovnocenný náhradný byt s tým, ktorý mal nájomca vypratať.

Najvyšší súd Slovenskej republiky po preskúmaní veci dospel k záveru, že ako súd prvého stupňa, tak aj odvolací súd, dospeli v prejednávanej veci k správne právnemu záveru o tom, že výška nájomného bola ponechaná na dohodu medzi účastníkmi konania a že Výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12.3.1996 č. R – 1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov, ktorý bol zmenený Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26.1.2001 č. R – 1/2001 sa prejednávanej veci netýkajú. S ich závermi sa dovolací súd v celom rozsahu stotožňuje a v podrobnostiach na ne odkazuje.

Najvyšší súd Slovenskej republiky pritom považuje za potrebné osobitne zdôrazniť, že v prejednávanej veci bolo predmetom konania v rámci vyriešenia otázky zániku nároku na bytovú náhradu ako predbežnú otázku potrebné posúdiť námietky odporkyne 1/, týkajúce sa výšky nájomného t.j. v rámci aplikácie ustanovenia § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nejednalo sa preto o jednostranné zvýšenie nájmu v byte, ktorý mal byť vypratávaný, ale o posúdenie nájomného v byte, ktorý bol v rámci uvedeného zákonného ustanovenia ponúknutý odporkyni 1/ ako bytová náhrada. Preto bol správny právny záver odvolacieho súdu o tom, že výška nájomného bola ponechaná na dohode účastníkov a v prípade ak k dohode nedošlo, na výške obvyklej a nešlo o tzv. regulované nájomné.

Z uvedeného je zrejmé, že odporkyňa 1/ nedôvodne napadla vecne správny rozsudok odvolacieho súdu. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto jej dovolanie zamietol podľa § 243b ods. 1 O.s.p.

V dovolacom konaní úspešným navrhovateľom 1/, 2/ vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti odporkyni 1/, ktorá úspech nemala (§ 243b ods. 5 v spojení s § 224 ods. 1, a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd im však náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, pretože im v dovolacom konaní žiadne trovy konania nevznikli. Pokiaľ vo vyjadrení k dovolaniu žiadali priznať odmenu trov právneho zastúpenia za jeden úkon právnej pomoci z dôvodu, že navrhovateľ 1/ je advokátom a členom Slovenskej advokátskej komory, dovolací súd poukazuje na to, že tento sám bol účastníkom konania ako fyzická

osoba a jeho plná moc na zastupovanie navrhovateľky 2/ v dovolacom konaní ako advokátom nebola v dovolacom konaní preukázaná.

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

**V Bratislave 23. júna 2010**

**JUDr. Vladimír Magura, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Adriána Borovská