

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	4Cdo/126/2013
Identifikačné číslo spisu:	6709207826
Dátum vydania rozhodnutia:	25.02.2015
Meno a priezvisko:	JUDr. Eva Sakálová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2015:6709207826.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Sakálovej a členov senátu JUDr. Edity Bakošovej a JUDr. Ľubora Šeba, v právnej veci žalobcov 1/ B., bývajúceho vo P., zastúpeného JUDr. Evou Háberovou, advokátkou, Advokátska kancelária so sídlom vo Zvolene, Trhová č. 1 a 2/ N., bývajúcej vo P., proti žalovanému SEKIER, s.r.o., so sídlom vo Zvolene, Nám. SNP č. 41, Zvolen, IČO: 31 692 885, zastúpenému Ulianko & partners, s.r.o., Nám. SNP č. 41, Zvolen, IČO: 36 856 517, o určení neplatnosti výpovede z nájmu bytu, vedenej na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 7 C 62/2009, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 24. apríla 2012 sp. zn. 14 Co 266/2011, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobcom náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

Okresný súd Zvolen rozsudkom z 2. mája 2011 č.k. 7 C 62/2009-185 zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali určenia, že výpoveď z nájmu bytu č. XX, na X. poschodí, vchod č. XX, vo ZG. doručená žalobcom 22. apríla 2009 je neplatná. Úspešnému žalovanému priznal podľa § 142 O.s.p. náhradu trov konania. Svoje rozhodnutie zdôvodnil § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka a vykonaným dokazovaním, na základe ktorého mal preukázané, že žalobcovia ani na opakované výzvy žalovaného byt za účelom kontroly neprístupili, čím hrubo porušili povinnosti nájomcu bytu.

Krajský súd v Banskej Bystrici na odvolanie žalobcu 1/ rozsudkom z 24. apríla 2012 sp. zn. 14 Co 266/2011 rozsudok okresného súdu zmenil tak, že určil, že výpoveď z nájmu bytu č. XX na X. poschodí, vchod č. XX, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre Katastrálny úrad E. Správa katastra P., pre okres P. obec P., katastrálne územie N., pod A. „majetková podstata“ KN - C parcela č. XXXX/X o výmere 238 m² zastavané plochy a nádvoria; parc. č. XXXX/X o výmere 238 m² zastavané plochy a nádvoria; parc. č. XXXX/X o výmere 238 m² zastavané plochy a nádvoria a obytná budova - S. súp. č. XXXX na parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X; pod B „vlastníci a iné oprávnené osoby“ na SEKIER,

s.r.o. Lučenecká cesta 2266/6 Zvolen, v podiele 1/1 vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele 5483/367615; pod C „Ťarchy“ okrem záložného práva zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov S. neuvádzame, zo dňa 21. apríla 2009, doručená žalobcom 1/, 2/ dňa 22. apríla 2009 je neplatná. Žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcom náhradu trov konania 341,94 Eur na účet ich právnej zástupkyne. Zároveň ho zaviazal zaplatiť na účet súdu alebo kolkovými známkami 99,50 Eur súdny poplatok za návrh. Právne svoje rozhodnutie zdôvodnil § 711 ods. 1 písm. d/ a § 665 Občianskeho zákonníka a s poukazom na zopakované a doplnené dokazovanie odvolacím súdom a dospel k záveru, že s ohľadom na okolnosti danej veci, súd prvého stupňa nesprístupnenie bytu žalobcami nesprávne posúdil ako hrubé porušenie povinnosti nájomcu. Súhlasil s tým, že iným spôsobom ako ohliadkou bytu nie je možné vykonať kontrolu, či nájomca užíva prenajatú vec riadnym spôsobom, no zo samého § 665 Občianskeho zákonníka vyplýva len to, že prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly. Občiansky zákonník odopretie výkonu práva kontroly prenajímateľa zo strany nájomcu priamo nesankcionuje. Vzhľadom na uvedené a zohľadnení všetkých skutočností, za ktorých žalobcovia odmietli umožniť žalovanému sprístupnenie bytu, dospel odvolací súd k záveru, že žalovaný, ktorý dal žalobcom výpoveď s poukazom na § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka dôvodiac hrubým porušením povinností nájomcov bytu, nemal k takémuto postupu zákonný dôvod a preto jeho výpoveď z 21. apríla 2009 doručenú 22. apríla 2009 určil za neplatnú. O náhrade trov prvostupňového a odvolacieho konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 a § 224 ods. 1 O.s.p. Neúspešného žalovaného zaviazal zaplatiť súdny poplatok za žalobu, z dôvodu, že žalobcovia boli od platenia súdnych poplatkov oslobodení.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný. Žiadal, aby dovolací súd zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie, prípadne, aby ho zmenil a potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa. Mal za to, že rozsudok odvolacieho súdu nespĺňa požiadavky vyplývajúce z § 157 ods. 2 O.s.p., keďže je zmätočné, nezrozumiteľné, bez takého odôvodnenia, z ktorého by bolo možné vyvodiť, akými úvahami sa riadil odvolací súd pri vyporiadaní sa s právnym názorom vysloveným krajským súdom v inej veci. Nepreskúmateľnosť odôvodnenia rozhodnutia mu neumožňovali reagovať na jeho nedostatky, argumentovať prípadne namietat jeho skutkové a právne závery. Zdôraznil, že nedostatok riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia je porušením práva na spravodlivé súdne konanie, spojené s odňatím možnosti pred súdom konať (§ 237 písm. f/ O.s.p.). Žalovaný ako dovolací dôvod uvádzal nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), keď tvrdil, že Občiansky zákonník sám odopretie výkonu práva kontroly zo strany nájomcu nesankcionuje. Žalovaný mal za to, že Občiansky zákonník v skutočnosti hrubé porušenie aj tejto povinnosti nájomcu sankcionuje, a to hrozbou obdržania výpovede z nájmu (bytu) zo strany prenajímateľa, pokiaľ takéto porušenie povinnosti dosiahne intenzitu, kedy možno hovoriť o hrubom porušení tejto povinnosti.

Žalobca 1/ považoval dovolanie za nedôvodné.

Žalobkyňa 2/ sa k dovolaniu nevyjadрила.

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.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie nie je opodstatnené.

V zmysle § 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. Obligatorne (§ 241 ods. 2 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.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 241 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p. (v znení účinnom do 31. decembra 2014) zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p.). Vády konania podľa § 237 písm. a/ až e/ a g/ O.s.p. dovolateľ nenamietal a ich existenciu po preskúmaní veci nezistil ani dovolací súd.

Vychádzajúc z obsahu dovolania a v ňom vytýkaných nedostatkov, dovolací súd sa osobitne zamerlal na skúmanie otázky, či postupom alebo rozhodnutím odvolacieho súdu bola žalovanému odňatá možnosť konať pred súdom podľa § 237 písm. f/ O.s.p.

Pod odňatím možnosti konať pre súdom treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkovi konania odnímajú tie jeho procesné práva, ktoré mu zákon priznáva. O vadu konania, ktorá je z hľadiska § 237 písm. f/ O.s.p. významná ide najmä vtedy, ak súd v konaní postupoval v rozpore s o zákonom, prípadne s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmto postupom odňal účastníkovi konania jeho procesné práva, ktoré mu právny poriadok priznáva. Takáto vada konania znamená porušenie základného práva účastníka súdneho konania na spravodlivý proces, ktoré právo zaručujú v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj čl. 46 a nasl. Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a čl. 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“).

Z hľadiska posúdenia existencie procesnej vady podľa § 237 písm. f/ O.s.p. ako dôvodu zakladajúceho prípustnosť dovolania proti rozhodnutiu odvolacieho súdu (v danej veci proti potvrdzujúcemu rozsudku) nie je pritom významný subjektívny názor dovolateľa, že v konaní k takejto vade došlo, ale len jednoznačné, všetky pochybnosti vylučujúce zistenie, že konanie je skutočne takouto vadou zaťažené, t. j. nastali skutočnosti, v dôsledku ktorých vada vznikla (prejavila sa), resp. nebola odstránená v postupe - rozhodnutí odvolacieho súdu.

Žalovaný vo vzťahu k vade konania podľa § 237 písm. f/ O.s.p. namietal nepreskúmateľnosť odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu.

Podľa § 157 ods. 2 O.s.p. v odôvodnení súd uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z akých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Rozhodnutie súdu ako orgánu verejnej moci nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami účastníka konania, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre zákonného rozhodnutia (§ 157 ods. 2 O.s.p.), pričom účastníkovi konania musí dať odpoveď na podstatné (zásadné) otázky a námietky spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach. Citované zákonné ustanovenie sa totiž chápe aj z hľadiska práv účastníka na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, ktorého súčasťou je aj právo na súdne konanie spĺňajúce garancie spravodlivosti, a toto ustanovenie treba vykladať a uplatňovať aj s ohľadom na príslušnú judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“), porovnaj napr. rozsudok vo veci García Ruiz proti Španielsku z 21. januára 1999, sťažnosť č. 30544/96, Zbierky rozsudkov a rozhodnutí 1999-I tak, že rozhodnutie súdu musí viesť presvedčivé a dostatočné dôvody, na základe ktorých je založené. Rozsah tejto povinnosti sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí sa posúdiť vo svetle okolností každej veci. Judikatúra ESLP teda nevyžaduje, aby na každý argument strany (účastníka) bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď na tento argument (rozsudok Georgiadis proti Grécku z 29. mája 1997, sťažnosť č. 21522/93, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1997-III, rozsudok Higginsova a ďalší proti Francúzsku z 19. februára 1998, sťažnosť č. 20124/92, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1998-I). Ústavný súd Slovenskej republiky vyslovil, že „súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé súdne

konanie podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu“ a že takéto odôvodnenie musí obsahovať aj rozsudok opravného (odvolacieho) súdu (pozri uznesenie z 3. júla 2003 sp. zn. IV. ÚS 115/03).

V prejednávanej veci odvolací súd po tom, čo konštatoval, že nebol dôvod na potvrdenie alebo zrušenie rozsudku súdu prvého stupňa, citoval procesnoprávne predpisy, vyjadrujúce procesné situácie, za ktorých odvolací súd má povinnosť dokazovanie zopakovať a doplniť (§ 213 ods. 1, 3 až 5 O.s.p.) a tiež hmotnoprávny predpis, z ktorého pri rozhodovaní vychádzal (§ 711 ods. 1 písm. d/ a § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Vysvetlil, z akých právnych skutočností pri posúdení dôvodnosti žaloby vychádzal. Odvolací súd sa primerane vyporiadal so skutočnosťami, ktoré v konaní ostali sporné. A po doplnení dokazovania vo veci rozhodol.

Pokiaľ dovolateľ vyčítal odvolaciemu súdu, že sa v dôvodoch svojho rozhodnutia nevyporiadal s názorom odvolacieho súdu zaujatého v rozhodnutí zo 17. februára 2010 sp. zn. 15 Co 368/2009, dovolací súd poznamenáva, že označené rozhodnutie vec neposudzovalo (vzhľadom na okolnosti prípadu) z hľadiska intenzity porušenia povinnosti nájomcu (nesprístupnenie bytu), keď zistil, že nájomca nebol vopred informovaný o ohliadke bytu.

Vzhľadom na vyššie uvedené namietaná vada (§ 237 písm. f/ O.s.p.) nebola zistená.

Žalovaný v dovolaní uplatnil dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. tvrdiac, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Nesprávne právne posúdenie veci spočíva podľa dovolateľa v tom, že odvolací súd nesprávne uzavrel, že Občiansky zákonník sám odopretie výkonu práva kontroly zo strany nájomcu nesankcionuje. Podľa názoru žalovaného takouto hrozbou je výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, pokiaľ takéto porušovanie povinnosti dosiahne intenzitu, kedy možno hovoriť o hrubom porušení tejto povinnosti nájomcom.

Dovolací súd preskúmaním veci dospel k záveru, že pokiaľ odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobe vyhovel, treba ho považovať za správny i keď čiastočne z iných dôvodov.

V zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ 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 plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Citované ustanovenie výslovne za hrubé porušenie povinnosti nájomcu označuje neplatenie nájomného alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace a tiež, že nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Z pojmu „najmä“ treba usudzovať len na príkladný výpočet a tak dôvodom výpovede nájmu bytu môže byť aj iné porušenie povinnosti nájomcu, ktoré však svojou závažnosťou musí byť porovnateľné s tými, ktoré zákon výslovne uvádza. Základným hľadiskom pre posúdenie intenzity porušenia povinnosti nájomcu bude teda úvaha, či to porušenie, ktorého sa nájomca dopustil, je svojím významom (posudzované najmä z hľadiska oprávnených záujmov prenajímateľa) aspoň tak závažné ako v citovanom ustanovení uvádzané dôvody. Je nepochybné, že medzi povinnosťami nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu je užívať byt,

spoločné priestory a zariadenie domu riadne, odstrániť závady a poškodenia, ktoré v dome spôsobil (§ 689, § 693 Občianskeho zákonníka) a povinnosti umožniť prenajímateľovi kontrolu, či je predmet nájmu riadne užívaný (§ 665 ods. 1 veta druhá Občianskeho zákonníka). Zo skutkového zistenia súdu prvého stupňa a doplneného (zopakovaného) dokazovania odvolacím súdom žalovaný svoj oprávnený záujem odôvodnil potrebou oceniť byt a vyhotoviť znalecký posudok z dôvodu predaja bytu verejnou dražbou (viď výzvu z 18. januára 2008). V žalobcoch uvedené bezpochyby vyvolalo dôvodné obavy zo straty nájomného vzťahu k predmetnému bytu, (umocnené aj snahou pracovníka žalovaného byt fotografovať) spojené s následným odmietavým postojom žalobcov na základe následných výziev žalovaného byt sprístupniť. Tvrdenie žalovaného, že výzvu z 18. januára 2008 vyhotovil jeho zamestnanec neznaľ práva je právne irelevantné. Tomuto tvrdeniu navyše odporuje obsah predmetnej výzvy, ktorá obsahuje označenie právneho predpisu, na základe ktorého sa má dražba konať, kvalifikovaný popis nehnuteľnosti (majetková podstata, vlastníci a iné oprávnené osoby, t'archy) a podpis konateľ'a.

Vzhľadom na vyššie uvedené okolnosti prípadu potom možno uzavrieť, že nesprístupnenie bytu nájomcom nemožno považovať za také hrubé porušenie povinnosti, ktoré by bolo zrovnateľné s dôvodmi vyplývajúcimi z § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka.

Preto pokiaľ odvolací súd správanie žalobcov (nesprístupnenie bytu žalovanému) nepovažoval za porušenie povinnosti nájomcu zakladajúci výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka nemožno jeho právne posúdenie považovať za posúdenie v rozpore s hmotným právom. Správne potom odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a určil, že výpoveď z nájmu označeného bytu z 22. apríla 2009 je neplatná.

Z uvedených dôvodov je zrejmé, že žalovaný neopodstatnene napadol rozsudok odvolacieho súdu, ktorý nespočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu, najvyšší súd jeho dovolanie podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešným žalobcom Najvyšší súd Slovenskej republiky nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, pretože nepodali návrh na ich priznanie (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p., § 142 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.)

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.