

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Cdo/78/2024
Identifikačné číslo spisu:	1412214274
Dátum vydania rozhodnutia:	18.12.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Mária Trubanová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:1412214274.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Trubanovej, PhD. a členiek senátu JUDr. Ivety Sopkovej a JUDr. Viery Nevedelovej, v spore žalobkyne: C. S., nar. M., bytom I., zastúpenej: Malata, Pružinský, Hegedúš & Partners s. r. o., so sídlom Twin City Tower, Mlynské nivy 10, Bratislava - Mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 239 921, proti žalovanému: Univerzita Komenského v Bratislave, Vysokoškolské mesto Ľ. Štúra - Mlyny, so sídlom Staré Grunty 211/36, Bratislava, IČO: 00 397 865, zastúpenému: SEDLAČKO & PARTNERS, s. r. o., so sídlom Štefánikova 8, Bratislava, IČO: 36 853 186, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, vedenom na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 6C/247/2012, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 28. septembra 2023 sp. zn. 16Co/70/2021, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalovaný m á proti žalobkyni n á r o k na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava IV v poradí druhým rozsudkom z 20. mája 2021 č. k. 6C/247/2012-220 (ďalej aj „rozsudok okresného súdu“ alebo „rozsudok súdu prvej inštancie“) žalobu zamietol (prvá výroková veta). Žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 % (druhá výroková veta).

1.1. Z odôvodnenia rozsudku okresného súdu vyplýva, že žalobkyňa s a žalobou voči žalovanému domáhala určenia, že výpoveď z nájmu bytu, doručená žalobkyni dňa 3. septembra 2012, daná žalovaným, je neplatná.

1.2. Súd prvej inštancie posúdil žalobu podľa § 694, § 710 ods. 1, ods. 3, § 711 ods. 1 písm. d), ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 55 ods. 1, § 56 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“). Na základe vykonaného dokazovania konštatoval, že nájomníčka - žalobkyňa vykonala stavebné úpravy bez

súhlasu majiteľa bytu, čím porušila povinnosti nájomníka podstatným spôsobom. Pri odhlučnení steny nemožno hovoriť o odstraňovaní bežných závad, brániacich riadnemu užívaniu bytu (hoci žalobkyňa to tak zrejme v dôsledku hluku od susedov vnímala). Aj napriek tomu, že žalobkyňa avizovala žalovanému požiadavku na realizáciu investície na odhlučnenie steny, svojím svojvoľným konaním hrubo zasiahla do práv vlastníka, čím závažne porušila povinnosti nájomcu. Konanie žalovaného nemožno vyhodnotiť ako rozporné s dobrými mravmi, pretože žalovaný iba riadne a včas uplatnil dôvod výpovede, čím chránil svoje vlastnícke právo. Tvrdenie žalobkyne, že podaná výpoveď z nájmu bytu je pomstou predchádzajúceho vedenia žalovaného, ktoré malo predmetný byt v minulosti sľúbiť nejakej inej osobe, nebol preukázaný. Ani argumentácia o tom, že v byte býva už približne 30 rokov a stala by sa tak bezdomovkyňou, nemôže byť bez všetkého vyhodnotený ako v rozpore s dobrými mravmi. Dĺžka nájomného vzťahu nijako neznižuje nároky na plnenie si povinností nájomcu. Taktiež nemožno považovať za rozporné s dobrými mravmi tvrdenie, že žalovaný dal žalobkyni doposiaľ spolu tri výpovede z nájmu, ani to, že žalobkyňa riešila situáciu s neprispôsobivými susedmi vlastnými silami, pretože je potrebné prisvedčiť žalovanému, že prenajatý byt sa nachádza v komplexe určenom na dlhodobé bývanie študentov vysokých škôl a kvalitou bývania nemôže určite konkurovať „bežným“ bytovým jednotkám. Žalobkyňa preto nemohla objektívne očakávať, že žalovaný bude prioritne riešiť kvalitu jej bývania. Súd prvej inštancie mal za preukázaný dôvod výpovede z nájmu bytu, výpoveď z nájmu zhodnotil ako formálne bezchybnú a podanú v dôsledku závažného porušenia povinností nájomcu, ktorý bez súhlasu vlastníka vykonal stavebné úpravy v prenajatom byte. Nakoľko táto výpoveď bola žalobkyni ako nájomníčke riadne doručená a nebolo zistené konanie žalovaného v rozpore s dobrými mravmi, ani žiadne iné mimoriadne okolnosti hodné osobitného zreteľa, žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu zamietol.

1.3. O trovách konania rozhodol podľa § 262 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj „CSP“).

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) na odvolanie žalobkyne rozsudkom 28. septembra 2023 č. k. 16Co/70/2021-274 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil (prvá výroková veta). O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému priznal voči žalobkyni plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania (druhá výroková veta).

2.1. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP, konštatujúc správnosť dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie.

2.2. Vo vzťahu k podstatným tvrdeniam žalobkyne v odvolaní, s ktorými sa odvolací súd musí v odôvodnení vysporiadať, podotkol, že ide v celom rozsahu o nedôvodnú argumentáciu.

2.3. K námietke žalobkyne, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, odvolací súd uviedol, že takéto pochybenie v odôvodnení napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, resp. z obsahu spisu nezaznamenal. Žalobkyňa v odvolaní ani neuviedla, k akým konkrétnym nesprávnym skutkovým zisteniam dospel súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov.

2.4. K námietke žalobkyne, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, odvolací súd uviedol, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia jasne a zrozumiteľne vyplýva, že súd prvej inštancie konštatoval hrubé porušenie povinností žalobkyne v nadväznosti na zistenie porušenia explicitne stanoveného zákazu nájomcu vykonávať akékoľvek stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to aj na vlastné náklady, vyplývajúci z § 694 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie uviedol dôvody, pre ktoré konštatoval, že žalobkyňa hrubo porušila povinnosti nájomcu, čo zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Pokiaľ žalobkyňa poukázala na ustanovenia § 55 ods. 1, ods. 2 a § 56 stavebného zákona a mala za to, že súd prvej inštancie nesprávne vychádzal z toho, že v danej veci nebola podstatná otázka, či na vykonanie stavebných úprav (odhlučnenie) je potrebné stavebné povolenie, alebo iba ohlásenie, odvolací súd poznamenal, že už v predchádzajúcom zrušujúcom uznesení ozrejmil, že ustanovenie § 694 Občianskeho

zákonníka slúži k ochrane vlastníckeho práva prenajímateľa pred neoprávnenými zásahmi zo strany nájomcu do predmetu nájomného vzťahu, pretože akékoľvek stavebné zmeny bytu zasahujú do vlastníckeho práva prenajímateľa. Vždy sa preto vyžaduje súhlas prenajímateľa a zákonná ochrana vlastníka spočíva v explicitnom zákaze takýchto zásahov; porušenie tohto zákazu a uskutočnenie stavebných úprav v byte bez súhlasu vlastníka potom nepochybne napĺňa skutkovú podstatu vymedzenú v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, t. j. je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, k čomu dospela odborná literatúra (ŠVESTKA, SPÁČIL, ŠKÁROVÁ, HULMÁK a kol. Občanský zákoník II § 460 - § 880. C. H. BECK, 1. vydání 2008, s. 1839) i súdna prax (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 28. 02. 2007 sp. zn. 26Cdo/2536/2005). Činnosti, pre ktoré stavebný zákon vyžaduje stavebné povolenie alebo ohlásenie, môžu byť návodom, avšak nie kritériom pre posúdenie, či ide o stavebné úpravy podľa § 694 Občianskeho zákonníka. Z hľadiska § 694 Občianskeho zákonníka „stavebné úpravy“ sú vždy podstatnou zmenou v byte. Tzv. „inou podstatnou zmenou v byte“ sa potom rozumie taký zásah do stavu bytu, ktorý pri zachovaní stavebno-technického usporiadania bytu spôsobí výrazný rozdiel medzi stavom bytu, v ktorom bol nájomcovi odovzdaný a medzi jeho stavom po uskutočnenom zásahu. Účelom a zmyslom ustanovenia § 694 Občianskeho zákonníka bezpochyby nie je, aby stavebné zásahy do predmetu nájmu nájomcom bez súhlasu prenajímateľa boli ospravedlniteľné tým, že na ich vykonanie nie je potrebné stavebné povolenie, ani ohlásenie, resp. aby takéto zásahy boli podriadené pravidlám obsiahnutým v právnych normách z oblasti verejného práva. Podľa odvolacieho súdu preto súd prvej inštancie správne posudzoval, či v súdnej veci úpravy, ktoré vykonala žalobkyňa, sú stavebnými úpravami alebo inou podstatnou zmenou v byte a dospel k správne právnemu záveru, že stavebnými prácami, ktoré vykonala žalobkyňa v byte žalovaného, došlo k zmene stavebno-technického usporiadania bytu, a preto vykonané stavebné práce považoval za stavebné úpravy. Tieto závery súdu prvej inštancie žalobkyňa v podanom odvolaní nespochybnila. Žalobkyňa iba namietala, že bez podriadenia pod konkrétnu situáciu predpokladanú stavebným zákonom a upravujúcu činnosti, pre ktoré je potrebné stavebné povolenie, a pre ktoré postačí iba stavebné ohlásenie, dochádza k značnej svojvôli, keď súd len na základe neobmedzeného uváženia pristúpil k zhodnoteniu vykonaných prác. K uvedenému tvrdeniu žalobkyne uviedol, že súd prvej inštancie nevyhodnotil vykonané práce na základe neobmedzenej úvahy, ale na základe konkrétnych skutkových zistení.

2.5. Podľa odvolacieho súdu neobstoja ani námietka žalobkyne, že súd prvej inštancie nezohľadnil konkrétne okolnosti prípadu, a že z hľadiska intenzity nedošlo k porušeniu povinností nájomcu hrubým spôsobom, nakoľko v podanom odvolaní neuviedla, v čom konkrétne súd prvej inštancie pochybil, a ktoré konkrétne okolnosti, ktoré vyplynuli z vykonaného dokazovania a boli podľa žalobkyne významné pre posúdenie závažnosti porušenia povinností z hľadiska intenzity, súd prvej inštancie nezohľadnil, resp. z akého dôvodu porušenie zákonného zákazu žalobkyňou a zásah do vlastníckeho práva žalovaného chránený § 694 Občianskeho zákonníka v tomto konkrétnom prípade nedosahuje intenzitu hrubého porušenia povinností nájomcu.

2.6. K poukazu žalobkyne na to, že Občiansky zákoník v § 711 ods. 1 písm. d) demonštratívny spôsobom uvádza, ktoré porušenia povinností nájomcu možno považovať z hľadiska intenzity za závažné, pričom právna teória v tejto súvislosti upozorňuje, že kým pri situáciách, kedy prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z dôvodu nezaplateného nájomného alebo za situácie, že nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, sa jedná o explicitne stanovené povinnosti a pri porušení ostatných právnych povinností je potrebné vždy zohľadniť konkrétne okolnosti, odvolací súd uvádza, že hrubé porušenie povinností nájomcu podľa § 711 ods. 1 písm. d) sa môže týkať viacerých povinností, pričom ako už bolo uvedené vyššie, právna teória, aj súdna prax dospela k záveru, že porušenie zákazu, ktorý vyplýva z § 694 Občianskeho zákonníka sa považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu naplňajúce skutkovú podstatu vymedzenú v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

2.7. V nadväznosti na uvedené a argumentáciu žalobkyne v podanom odvolaní týkajúcu sa porušenia dobrých mravov, odvolací súd poukázal na odôvodnenie napadnutého rozsudku, v ktorom sa súd prvej inštancie s tvrdeniami žalobkyne ohľadom tejto námietky riadne vysporiadal. Osobitne uviedol, že pokiaľ

žalobkyňa za rozporné s dobrými mravmi považuje, ak jej bola daná výpoveď, hoci stavebné úpravy vykonala na vlastné náklady, táto jej námietka neobstojí, pretože takéto konanie odporuje § 694 Občianskeho zákonníka. Za rozporné s dobrými mravmi nemožno považovať ani to, že žalobkyňa si z listu žalovaného z 3. apríla 2012 dovodila, že ak by mal žalovaný voľné prostriedky, sám by k takémuto kroku pristúpil, nakoľko z obsahu listu takéto skutočnosti nevyplývajú. Predmetný list zároveň nebol odpoveďou na žiadosť žalobkyne o udelenie súhlasu, ale odpoveďou na žiadosť o vykonanie stavebnej úpravy, na ktorú jej žalovaný odpovedal, že ju nevykoná. Žalobkyňa práve na podklade odpovede žalovaného, mala požiadať o súhlas so stavebnými úpravami, ktoré chcela vykonať na vlastné náklady, čo však nikdy neurobila, a to ani dodatočne.

2.8. Pokiaľ žalobkyňa ďalej poukazovala na tú skutočnosť, že platné vypovedanie z nájmu bytu z dôvodu hrubého porušenia povinností výslovne nešpecifikovaných v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka predpokladá, že výpoveď je podaná v blízkom časovom slede po hrubom porušení týchto povinností, avšak žalovaný dal žalobkyňi výpoveď až po tom, ako jej bola doručená iná, skoršia výpoveď z dôvodu straty statusu služobného bytu a v čase podania výpovede nebolo o tejto skoršej výpovedi súdom rozhodnuté, odvolací súd uviedol, že Občiansky zákonník v žiadnom zo svojich ustanovení nevyklučuje (nezakazuje) ukončenie nájomného vzťahu viacerými právnymi úkonmi urobenými súčasne alebo postupne; jednotlivé právne úkony sa potom posudzujú samostatne a samostatne tak isto nastávajú ich právne účinky. Len samotná skutočnosť, že zo strany žalovaného boli žalobkyňi dané celkom tri výpovede, nezakladá záver o šikanóznom výkone práva, či konaní v rozpore s dobrými mravmi.

2.9. K žalobkyňou namietanému odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. e) CSP odvolací súd uviedol, že z obsahu spisu ani z obsahu podaného odvolania nie je zrejmé, čo konkrétne žalobkyňa mienila preukázať obhliadkou miesta, a čo nevyplynulo z už vykonaného dokazovania. Medzi stranami totižto nebol sporný rozsah vykonaných stavebných úprav, ani to, že ide o konštrukciu, ktorá mala byť tvorená zo špeciálnych dosiek o hrúbke minimálne 12 cm a hrúbkou izolácie 1,5 cm. Z fotografií založených stranami je zároveň zrejmé, že voľným okom nie je zistiteľný ani technologický postup, spôsob zabudovania, materiálové zloženie. Neobstojí ani tvrdenie žalobkyne, že jej záverom (zrejme o tom, že z predložených fotografií nevyplýva podstatný zásah do prenajímanej nehnuteľnosti) svedčí odborné vyjadrenie zhotoviteľa diela, z ktorého vyplynulo, že na takéto práce nie je potrebné stavebné povolenie a tiež to, že uvedené dielo - odhlučnenie - je možné jednoducho a veľmi rýchlo, v zásade v priebehu jedného dňa odstrániť, pretože, ako bolo uvedené, pre posúdenie stavebných úprav podľa § 694 Občianskeho zákonníka nie je relevantné, či sa na ich vykonanie vyžaduje stavebné povolenie, stavebné ohlásenie alebo ani jedno z nich; stavebné úpravy sú vždy aj podstatnou zmenou v byte. Z hľadiska posúdenia toho, či sa jedná o stavebné úpravy nie je relevantné to, či a s akými nákladmi je možné ich odstránenie, resp. uvedenie bytu do pôvodného stavu. K predmetnému dôkazu odvolací súd zároveň uvádza, že z e-mailovej komunikácie ani nevyplýva, že ide o vyjadrenie odborne spôsobilé osoby a už vôbec nie zhotoviteľa diela, ako tvrdí žalobkyňa. Takéto vyjadrenie preto nemôže byť spôsobilé preukázať žiadne skutočnosti týkajúce sa predmetu sporu.

2.10. Záverom odvolací súd námietku žalobkyne, že v prípade výpovede, ktorá je predmetom sporu, ide o simulovaný právny úkon, ktorý je neplatný, posúdil ako neprípustnú novotu použitú až v odvolacom konaní a neprihliadol na ňu.

2.11. O trovách konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa (ďalej aj „dovolateľka“) dovolanie, ktorého prípustnosť odvodzovala z ustanovenia § 420 písm. f) a z § 421 ods. 1 písm. a) CSP; navrhla, aby dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie. Uplatnila si i trovy dovolacieho konania.

3.1. Dovolateľka tvrdila, že namietaná vada zmätočnosti rozsudku odvolacieho súdu a nesprávnosť právneho posúdenia v dovolaní označených právnych otázok sú vzájomne prepojené.

3.2. K namietanej vade podľa § 420 písm. f) CSP dovolateľka uviedla, že arbitrárnosť, a teda aj zmätočnosť napádaného rozsudku sa odráža minimálne v dvoch podstatných skutočnostiach, a to: odvolací súd sa v odôvodnení prakticky nevysporiadal so žiadnym podstatným tvrdením uvedeným žalobkyňou v odvolaní a nevysporiadal sa ani so žiadnym z tvrdení žalobkyňou, ktoré uviedla v konaní na súde prvej inštancie. Odvolací súd sa v rámci odôvodnenia napadnutého rozsudku napríklad len veľmi jednostranne a okrajovo zaoberal skutočnosťou, že žalovaný ako jediný dôvod, pre ktorý sám nevykonal odhlučnenie steny, uviedol nedostatok financií. Absolútne nedostatočným a nezrozumiteľným spôsobom sa v odôvodnení napádaného rozsudku odvolací súd vysporiadal aj s právnou argumentáciou žalobkyne, ktorú uviedla vo svojom odvolaní. Rozsudok je natoľko zmätočným a nezrozumiteľným rozhodnutím, že i samotné právne závery, z ktorých súd pri posudzovaní odvolania vychádzal, je nutné v odôvodnení rozsudku vždy najprv práce vyhľadať, vyhodnotiť, ku ktorej fáze civilného procesu sa odvolací súd vyjadruje a až následne je možné ozrejmiť (vyložiť si) právny názor odvolacieho súdu. Osobitne zdôraznila, že odvolací súd už vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí vyčítal súdu prvej inštancie nepreskúmateľnosť rozhodnutia, pričom tento nedostatok nielenže nebol v priebehu celého konania napravený, ale práve naopak k nemu prispel aj sám odvolací súd v napadnutom rozsudku. Odvolací súd sa v odôvodnení viacej zaoberá svojím predchádzajúcim rozhodnutím, ako vlastným vyjadrením k podanému odvolaniu žalobkyne. V ďalšom priebehu konania bol pritom vyprodukovaný celý rad dôkazov, ktoré všetky svedčili v prospech žalobkyne. Za daných okolností je úplná zmena právneho názoru súdu v zásade popretím procesnej aktivity žalobkyne. Odvolací súd sa nevysporiadal ani so žiadnym z tvrdení žalobkyne, ktoré uviedla v konaní na súde prvej inštancie, hoci z § 387 ods. 3 CSP mu táto povinnosť jednoznačne vyplývala. Keďže z odvolania voči napadnutému rozsudku muselo byť odvolaciu súdu úplne zrejmé, že súd prvej inštancie sa podstatnými tvrdeniami žalobkyne vôbec nezaoberal (pričom nedostatok odôvodnenia bol potvrdený aj samotným odvolacím súdom), odvolací súd mal celkom jednoznačne postupovať v zmysle prvej vety § 387 ods. 3 CSP a v odôvodnení rozsudku sa mal zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie. Vzhľadom na uvedené skutočnosti o dôvodnosti podaného dovolania nemožno mať v zmysle § 420 písm. f) CSP ani najmenšie pochybnosti. Tým, že odvolací súd aj napriek zjavne nezákonnému postupu prvoinštančného súdu zasahujúcemu do práva dovolateľa na spravodlivý proces prvoinštančný rozsudok nezrušil, ale ho naopak potvrdil, nepochybne založil vo vzťahu k napádanému rozsudku dovolací dôvod v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP. Odhliadnuc od skutočnosti, že dovolaním napadnutý rozsudok možno považovať za nedostatočne odôvodnený (a teda zmätočný) už len preto, že neobsahuje dostatočné a logicky udržateľné vysvetlenie dôvodov, pre ktoré odvolací súd považoval dovolateľom predložený opis relevantných skutočností týkajúcich sa porušenia práv žalobkyne ako nájomcu za nedostatočný. Zdôraznila, že aktuálna procesná právna úprava vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov (čl. 15 CSP, § 191 ods. 1 CSP), čo znamená, že záver, ktorý si sudca z vykonaných dôkazov urobí, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Postup sudcu ale neznamená, že sudca nie je viazaný ústavnými princípmi predvídateľnosti a zákonnosti rozhodnutia. Naopak, konečné meritórne rozhodnutie musí vykazovať logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania. Uvedené nebolo v danom prípade zo strany súdu splnené. Dovolací súd má možnosť (povinnosť) vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.), a či konajúci súdmi prijaté závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, čím môže prísť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. O nesprávne hodnotenie dôkazov naplňajúce dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP môže ísť aj vtedy, ak súdy pri rozhodnutí vychádzali zo skutočnosti, pre ktorú nie je z vykonaných dôkazov podklad, alebo brali za základ svojho rozhodnutia určitú skutočnosť úplne inak, ako vyplýva z vykonaného dokazovania, prípadne, ak nezistili určitú podstatnú skutočnosť, ktorá bez ďalšieho vyplýva z vykonaného dokazovania. Z týchto dôvodov považuje žalobkyňa vadu zmätočnosti v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP za preukázanú.

3.3. Vo vzťahu k vade v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľka poukázala na to, že odvolací súd pri formulovaní svojho právneho názoru o údajnej neexistencii porušenia práv žalobkyne ako nájomcu v konaní vychádzal z nesprávnych právnych záverov. Konajúci súd podľa názoru žalobkyne nekriticky prevzal tvrdenia žalovaného, o čom svedčí bod 35. rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorý citovala. V

tejto súvislosti žalobkyňa poukázala na ustálený právny názor Najvyššieho súdu SR, ktorý v rozsudku sp. zn. 4Cdo/126/2013 uviedol: „Z pojmu „najmä“ v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka treba usudzovať len na príkladný výpočet a tak dôvodom výpovede nájmu bytu môže byť aj iné porušenie povinností nájomcu, ktoré však svojou závažnosťou musí byť porovnateľné s tými, ktoré zákon výslovne uvádza. Základným hľadiskom pre posúdenie intenzity porušenia povinností 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.“ Žalobkyňa zastáva názor, že realizované úpravy v prenajatom byte okrem zlepšenia kvality života žalobkyne nepredstavujú takmer žiaden zásah do nehnuteľnosti. Týmto záverom svedčí aj odborné vyjadrenie zhotoviteľa diela, z ktorého vyplynulo, i) že na takéto práce nie je treba stavebné povolenie, ii) že uvedené dielo - odhlučnenie - je možné jednoducho a veľmi rýchlo, v zásade v priebehu jedného dňa odstrániť. Žalobkyňa je po dobu trvania nájomného vzťahu výlučným užívateľom nehnuteľnosti. K rozhodnutiu o dočasnom odhlučnení jednej steny v byte, za ktorý riadne platí nájomné, bola preukázateľne donútená zámernou pasivitou žalovaného (šikanou), ktorý neriešil jej odôvodnenú žiadosť o odhlučnenie, vyvolanú reálnou obavou žalobkyne o svoje zdravie (a zdravie jej dcéry) a toto dočasné odhlučnenie nemá a nebude mať akékoľvek následky voči žalovanému a rozhodne ho nie je možné stavať na roveň neplateniu nájomného alebo prenechaniu bytu niekomu inému do užívania ako relevantným výpovedným dôvodom. Žalobkyňa v predmetnom byte nebúrila, ani nestavala žiadne priečky, rovnako tak nezasahovala do rozvodov inžinierskych sietí. Ak by sa rozhodla kúpiť si skriňu, ktorá sa z dôvodu bezpečnosti takisto pevne uchytáva do steny, tak takáto skriňa zaberie viac miesta ako predmetné odhlučnenie, pričom však existuje dôvodný predpoklad, že montáž skrine nebude predstavovať relevantný dôvod na výpoveď. Rozhodnutím krajského súdu (a súdu prvej inštancie) tak vznikajú obrovské disproporcie medzi konaním nájomcu a právnymi následkami tohto konania, čo žalobkyňa považuje za neprijateľné. Právna teória v tejto súvislosti uvádza: „K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje najmä nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov, alebo porušením pravidiel formálnej logiky.“ Nie je zrejmé, na základe akého vykonaného dokazovania súd dospel k záveru o podstatnej zmene nehnuteľnosti, keď z fotodokumentácie nemožno dovodiť žiaden podstatný zásah, vykonané dielo je možné bez problémov a prakticky okamžite odstrániť, a súd nevykonal obhliadku miesta, ktorou by bližšie preveril stav. Je potrebné poukázať tiež na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/64/2012, podľa ktorého: „Jedným zo spôsobov zániku nájmu bytu je výpoveď (§ 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Výpoveď z nájmu bytu podľa citovaného ustanovenia je krajným opatrením predstavujúcim najprísnejšiu možnú sankciu za porušenie povinností nájomcom, ktorej použitie musí byť úmerné závažnosti konania nájomcu v konkrétnom prípade.“ Platné vypovedanie nájmu z dôvodu hrubého porušenia povinností výslovne nešpecifikovaných v danom ustanovení predpokladá, že výpoveď je podaná v blízkom časovom slede po hrubom porušení týchto povinností, avšak žalovaný dal uvedenú výpoveď až po tom, ako bola žalobkyňi doručená výpoveď z dôvodu straty statusu služobného bytu. Uvedená výpoveď bola právoplatne určená za neplatnú. Je zrejmé, že žalovaný svojím konaním len zastieral iné dôvody, ktorými boli nezhody medzi žalobkyňou a predchádzajúcim vedením žalovaného. Uvedenému svedčí tiež fakt, že zo strany žalovaného boli podané celkovo tri výpovede, čo je možné považovať za šikanózne voči žalobkyňi. Zo strany žalovaného preto touto výpoveďou ide o zjavné zneužívanie práva, ktorému by rozhodne nemala byť poskytnutá právna ochrana. K zneužitiu práva dochádza vtedy, ak subjekt, ktorý svoje právo (povinnosť) realizuje, zasahuje do práv alebo právom chránených záujmov iných subjektov bez právneho dôvodu. Zneužitie práva je teda protiprávnym konaním, a preto je abuzívny výkon práva len výkonom zdanlivým. Pre klasifikáciu abuzívneho výkonu práva alebo povinnosti nie je podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka podstatné, či išlo o zavinený alebo vedomý zásah do práv alebo oprávnených záujmov tretej osoby, hoci z vykonaného dokazovania je zrejmé, že v tomto prípade sa jednalo o vopred premyslené a vedomé konanie žalovaného. Tento postup jednak vyvoláva pochybnosti o existencii dôvodu výpovede a vážnosti prejavenej vôle žalovaného, a tiež potvrdzuje tvrdenie žalobkyne, že žalovaný označil správanie žalobkyne za hrubé porušenie úplne svojvoľne. Žalobkyňa jednoznačne preukázala, že z jej strany neprišlo k akémukoľvek zásahu do budúcich vlastníckych práv žalovaného a posúdenie vzniknutého stavu ako hrubého porušenia povinností nájomcu je ignorovaním preukázaných skutkových záverov, ako aj svojvoľným (a najmä nesprávnym) právnym posúdením.

3.4. Zhrnula, že podľa názoru dovolateľky predstavuje napadnutý rozsudok zmätočné a nezákonné rozhodnutie, ktoré je výsledkom postupu súdu zasahujúceho do práva dovolateľa na spravodlivé súdne konanie a súčasne prišlo k nesprávnemu vyriešeniu právnej otázky, pri ktorej sa odvolací súd odklonil od praxe dovolacích súdov. Žalovaný ako prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu iba z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tento princíp je dôsledkom prístupu zakotveného v § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého je nájom bytu chránený, čo sa premieta tiež do možnosti poskytnutia nájomcovi podať osobitnú žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Celková koncepcia ochrany nájomcu pred výpoveďou prenajímateľa ustanovením výpovedných dôvodov s ingerenciou súdu má svoj základ v zákone č. 44/1928 Sb. zák. a nař. o ochrane nájomníkov, nariadenia č. 124/1930 Sb. zák. a nař. výpovedný a sťahovací poriadok a právnej úprave konania pri zrušení nájomných pomerov v zák. čl. I/1911 Občiansky súdny poriadok (§ 621 a nasl.). Po prijatí Občianskeho zákonníka v roku 1964 a zavedení inštitútu osobného užívania bytu mohol na návrh organizácie súd zrušiť právo užívania bytu, avšak znova iba z taxatívne vymedzených dôvodov (§ 184 OZ v znení do 31. decembra 1991). Po tom, čo od 1. januára 1992 bol znovu zavedený inštitút nájmu bytu, boli novo formulované aj výpovedné dôvody, pričom prenajímateľ mohol nájom vypovedať len v prípade naplnenia niektorého z nich iba s privolením súdu. Právna teória v tejto súvislosti upozorňuje na to, že kým pri situáciách, kedy prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z dôvodu nezaplateného nájomného alebo za situácie, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, ide o explicitné stanovenie povinností; pri porušení ostatných právnych povinností je potrebné vždy zohľadniť konkrétne okolnosti prípadu, čo v napadnutom rozhodnutí nebolo vykonané.

4. Žalovaný sa k dovolaniu žalobkyne písomne vyjadril tak, že považuje dovolanie v časti dovolacieho dôvodu podľa § 431 v spojení s § 420 písm. f) CSP za neprípustné, pretože odvolací súd sa napadnutým rozhodnutím nedopustil porušenia práva žalobkyne na spravodlivý proces v zmysle § 431 v spojení s § 420 písm. f) CSP. Žalovaný zároveň považuje dovolanie v časti dovolacieho dôvodu podľa § 432 v spojení s § 421 písm. a) CSP za nedôvodné, keďže odvolací súd sa pri riešení dovolacej otázky neodklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

4.1. Žalovaný uviedol, že považuje rozhodnutie odvolacieho súdu za vecne správne a odôvodnené v zmysle ústavne akceptovateľných štandardov. Odôvodnenie je konzistentné a príslušné právne predpisy vykladá správne napriek tomu, že s týmto výkladom žalobkyňa nesúhlasí. Napadnutý rozsudok sa podrobne v bodoch 22. - 39. zaoberá odvolacími námietkami žalobkyne a jej argumentáciou pred súdom prvej inštancie, pričom odvolací súd výslovne uviedol, že sa bude zaoberať len podstatnými tvrdeniami žalobkyne v zmysle § 387 ods. 3 CSP. Za porušenie práva na spravodlivý proces nemožno považovať to, že odvolací súd neodpovedal na každý čiastkový argument žalobkyne. Pri riadnom odôvodnení rozhodnutia nie je nutné, aby dal súd podrobnú odpoveď na každú námietku, ale len na takú, ktorá je pre rozhodnutie relevantná (napr. judikáty ESĽP vo veci Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s. 12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998 alebo ÚS SR sp. zn. I. ÚS 226/03, III. ÚS 209/04, III. ÚS 95/06, III. ÚS 260/06, III. ÚS 36/2010, I. ÚS 114/08, NS SR sp. zn. 5Cdo/106/2010 a ďalšie). Napadnuté rozhodnutie dáva v bodoch 22. - 39. jednoznačnú odpoveď na všetky otázky, ktoré považoval odvolací súd za podstatné. Naopak, dovolanie žalobkyne nie je dostatočne konkretizované, keďže dovolateľka nekonkretizovala žiaden podstatný argument, s ktorým sa odvolací súd nevysporiadal. Z obsahu dovolania sa tak javí, že žalobkyňa považuje rozhodnutie za vecne nesprávne, nie za nedostatočne odôvodnené. Nesúhlas s rozhodnutím však nezakladá vadu zmätočnosti.

4.2. Vo vzťahu k dovolaniu v časti týkajúcej dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP uviedol, že žalobkyňa namieta nesprávne právne posúdenie veci, pričom rozhodnutie má byť vecne nesprávne pre odklon od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ustálenou rozhodovacou praxou má pritom byť rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/126/2013. Jediné rozhodnutie dovolacieho súdu však podľa žalovaného nie je ustálenou rozhodovacou praxou. Navyše, z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia (predovšetkým body 29. - 31. a 33.) je zjavné, že odvolací i prvoinštančný súd správne aplikovali rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/126/2013. Súd totiž za rovnako

závažný výpovedný dôvod s dôvodmi uvedenými v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka považovali aj porušenie povinností nájomcu uvedených v § 694 Občianskeho zákonníka, ktorý výslovne zakazuje vykonanie stavebných úprav v byte. Aj z podaného dovolania je pritom zrejmé, že dovolateľka skôr ako s vymedzenou otázkou a nesprávnou aplikáciou ňou tvrdeného rozhodnutia polemizuje s názorom, či možno ňou vykonané úpravy považovať za stavebné úpravy, resp. či je porušenie tohto zákazu dostatočne intenzívnym porušením jej povinností na to, aby došlo k výpovedi z nájmu bytu. Odvolací súd pritom predovšetkým v bodoch 29. - 33. výslovne zodpovedal a jasne vysvetlil, prečo takéto konanie žalobkyne považoval za dostatočne závažné na to, aby jej žalovaný dal platnú výpoveď z nájmu bytu. Žalovaný považuje právnu argumentáciu odvolacieho súdu za vecne správnu a v celom rozsahu sa s ňou stotožňuje. Bez relevancie pritom nie je ani záver dovolania, ktorý možno považovať za odpoveď na položenú dovolaciu otázku. V ňom dovolateľka výslovne uvádza, že prenajímateľ môže vypovedať nájom výlučne z dôvodov výslovne uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tento jej právny záver nielenže nezakladá dôvod prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, ale jeho dôsledkom je potreba vyriešenia tejto právnej otázky inak, ako je to v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/126/2013. Potreba iného právneho riešenia však nie je relevantným dovolacím dôvodom, ktorý upravuje § 421 CSP.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolaniu nemožno vyhovieť.

6. Dovolanie je mimoriadnym opravným prostriedkom. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená (meritorným rozhodnutím predstavujúcim res iudicata), musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania a dovolacieho konania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namiesto je tu skôr reštriktívny výklad (porovnaj sp. zn. 3Cdo/319/2013, 1Cdo/348/2013, 3Cdo/357/2016).

7. Naznačenej mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. Právna úprava dovolacieho konania dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania. K posúdeniu dôvodnosti dovolania môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania.

8. Dovolaťka uplatnila dovolacie dôvody podľa § 420 písm. f) CSP a podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

K dovolaniu podľa § 420 písm. f) CSP

9. Z ustanovenia § 420 písm. f) CSP vyplýva, že dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

10. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP). Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je procesnou povinnosťou dovolateľa v dovolaní uviesť, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a náležitým spôsobom označiť dovolací dôvod (§ 420 alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva

dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

11. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP sú zásah súdu do práva na spravodlivý proces a nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

12. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady znátočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo (pozri sp. zn. 3Cdo/41/2017, 3Cdo/214/2017, 8Cdo/5/2017, 8Cdo/73/2017). Dovolací súd preto skúmal, či v konaní došlo k vade znátočnosti namietanej dovolateľkou.

13. Dovolateľka namietala nedostatočné odôvodnenie (nepreskúmateľnosť) napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu, jeho nepresvedčivosť a arbitrárnosť (bližšie pozri body 3.2. až 3.4. tohto rozhodnutia). Ďalej namietala nesprávne hodnotenie dôkazov a nevykonanie ňou navrhnutého dôkazu nižšími súdmi.

14. K dovolacej námietke týkajúcej sa nedostatku odôvodnenia napadnutého rozsudku dovolací súd uvádza, že jedným z princípov predstavujúcich súčasť práva na spravodlivý proces a vylučujúcich ľubovôľu pri rozhodovaní je aj povinnosť súdu presvedčivo a správne vyhodnotiť dôkazy a svoje rozhodnutia náležite odôvodniť (§ 220 a § 393 CSP, sp. zn. I. ÚS 243/2007), pritom starostlivo prihliadať na všetko, čo vyšlo počas konania najavo vrátane toho, čo uviedli strany sporu. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Všeobecný súd by mal vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení svojho rozhodnutia dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí rovnako ako závery, ku ktorým na ich základe dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé. Judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva však nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak ale ide o argument pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s. 12, § 29, Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B, Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997, Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

15. Po preskúmaní obsahu spisu, dovolaním napadnutého rozsudku odvolacieho súdu a rozsudku súdu prvej inštancie dovolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu v spojení s potvrdzovaným rozhodnutím súdu prvej inštancie, spĺňa kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry a obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok, vykazuje logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania a nemožno ho považovať za neodôvodnené. Dovolací súd nezistil, že by v danej veci išlo o takýto prípad vybočenia z medzí ustanovenia § 393 ods. 2 CSP, ktorým by došlo k porušeniu práva žalobkyne na spravodlivý proces. Odvolací súd odôvodnil potvrdzujúci výrok svojho rozhodnutia spôsobom zodpovedajúcim zákonu.

16. Z obsahu odôvodnenia preskúmaného rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že odvolací súd

rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP stotožniac sa s dôvodmi rozsudku súdu prvej inštancie vrátane správnych skutkových a právnych záverov, na ktoré aj odkázal v zmysle § 387 ods. 2 CSP (pozri odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu). Odvolací súd svoje rozhodnutie nezaložil, v porovnaní so súdom prvej inštancie, na žiadnych iných, či nových skutkových a právnych záveroch.

17. Keďže odvolací súd sa s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie stotožnil, treba jeho dôvody posudzovať v kontexte s dôvodmi uvedenými v rozsudku okresného súdu, s ktorými vytvára organickú (kompletizujúcu) jednotu, keďže prvoinštančné a odvolacie konanie tvoria z hľadiska jeho predmetu jeden celok (m. m. IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09). Ak odvolací súd v plnom rozsahu odkáže na dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie, stačí, ak v odôvodnení rozsudku iba poukáže na relevantné skutkové zistenia a stručne zhrnie právne posúdenie veci; rozhodnutie odvolacieho súdu v sebe tak zahŕňa po obsahovej stránke aj odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie.

18. V dôvodoch rozsudku sa vyjadril k nosnej argumentácii odvolateľky (žalobkyne) uplatnenej v odvolaní (rovnako aj v dovolaní) ohľadom vytýkaných nesprávnych skutkových zistení súdu prvej inštancie (bod 24. až 27. napadnutého rozsudku), i namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie (body 28. až 38. napadnutého rozsudku). Vo vzťahu k právnemu posúdeniu veci odvolací súd konkrétne v bode 29. odôvodnenia rozsudku reagoval na odvoláciu námietku žalobkyne, že súd prvej inštancie iba všeobecne konštatoval hrubé porušenie povinností žalobkyne bez akéhokoľvek zdôvodnenia, ako i na námietku, že súd prvej inštancie podľa žalobkyne nesprávne vychádzal z toho, že v danej veci nebola podstatná otázka, či na vykonanie stavebných úprav (odhlučnenie) je potrebné stavebné povolenie, alebo iba ohlásenie. V bode 30. sa odvolací súd venoval právnym úvahám ohľadne pojmov „stavebné úpravy“ a „iné podstatné zmeny“ v zmysle § 694 Občianskeho zákonníka, a pojmu „stavebné úpravy“ v zmysle Stavebného zákona, pričom uzavrel, že „stavebnou úpravou v zmysle § 694 Občianskeho zákonníka sa rozumie akýkoľvek zásah do stavebno-technického usporiadania bytu (zásah spojený s vytvorením určitej konštrukcie majúcej technický charakter) bez ohľadu na to, či ide o zásah do nosných konštrukcií, na ktoré je potrebné stavebné povolenie, alebo iný zásah, ktorý si vyžaduje len stavebné ohlásenie alebo ani jedno z nich. Uvedené pojmy totižto treba vykladať nezávisle na výklad týchto pojmov pre účely stavebného konania.“ V bode 31. odôvodnenia napadnutého rozsudku sa odvolací súd venoval súvisiacej odvolacej argumentácii žalobkyne, že bez podriadenia pod konkrétnu situáciu, predpokladanú Stavebným zákonom (§ 55 ods. 1, ods. 2 Stavebného zákona) upravujúcu činnosti, pre ktoré je potrebné stavebné povolenie, a pre ktoré postačí iba stavebné ohlásenie, dochádza k značnej svojvôli, keď súd len na základe neobmedzeného uváženia pristúpil k zhodnoteniu vykonaných prác, čo považuje za neprípustné. V bode 32. vyhodnotil odvolací súd ako nedôvodnú odvoláciu námietku žalobkyne, že súd prvej inštancie nezohľadnil konkrétne okolnosti prípadu a námietku, že z hľadiska intenzity nedošlo k porušeniu povinností nájomcu hrubým spôsobom. V bode 33. reagoval na poukaz žalobkyne v odvolaní na to, že Občiansky zákonník v § 711 ods. 1 písm. d) demonštratívnym spôsobom uvádza, ktoré porušenia povinností nájomcu možno považovať z hľadiska intenzity za závažné, pričom právna teória v tejto súvislosti upozorňuje, že kým pri situáciách, kedy prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z dôvodu nezaplateného nájomného alebo za situácie, že nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, sa jedná o explicitne stanovené povinnosti a pri porušení ostatných právnych povinností je potrebné vždy zohľadniť konkrétne okolnosti. V bode 34. napadnutého rozsudku odvolací súd reagoval na odvoláciu námietku žalobkyne, týkajúcu sa porušenia dobrých mravov a v bode 35. na námietku, že platné vypovedanie z nájmu bytu z dôvodu hrubého porušenia povinností výslovne nešpecifikovaných v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka predpokladá, že výpoveď je podaná v blízkom časovom slede po hrubom porušení týchto povinností, avšak žalovaný dal žalobkyni výpoveď až po tom, ako jej bola doručená iná, skoršia výpoveď - z dôvodu straty statusu služobného bytu (o ktorej platnosti v tom čase nebolo rozhodnuté súdom). V bode 36. sa odvolací súd vysporiadal s odvolacím dôvodom podľa § 365 ods. 1 písm. e) CSP uplatneným žalobkyňou, v súvislosti s ktorým namietala, že súd prvej inštancie nevykonával ňou navrhnutý dôkaz a to obhliadku miesta, čo rezultovalo v záver o neunesení dôkazného bremena. Bod 37. napadnutého rozsudku sa venuje vyhodnoteniu tvrdenia žalobkyne, že jej záverom svedčí odborné vyjadrenie zhotoviteľa diela, z ktorého vyplynulo, že na takéto práce nie je potrebné stavebné povolenie a

tiež to, že uvedené dielo - odhlučnenie - je možné jednoducho a veľmi rýchlo, v zásade v priebehu jedného dňa, odstrániť. Napokon v bode 38. odvolací súd vyhodnotil odvoláciu námietku žalobkyne o simulovanom právnom úkone ako v odvolacom konaní neprípustnú novotu.

19. Z uvedeného je zrejmé, že v odôvodnení rozhodnutia odvolací súd podrobne zdôvodnil, prečo potvrdil ako vecne správne rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorým bola žaloba zamietnutá stotožniac sa s odôvodnením napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie. V dôvodoch svojho rozhodnutia odvolací súd uviedol, ako vo veci rozhodol súd prvej inštancie, skutkový stav, ktorý považoval za rozhodujúci, obsah odvolania i právne predpisy, z ktorých vyvodil svoje právne názory vysvetlené v odôvodnení, a prečo rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za vecne správne, k čomu na zdôraznenie jeho správnosti doplnil aj ďalšie dôvody, najmä v reakcii a za účelom vysporiadania sa s podstatnými odvolacími námietkami žalobkyne. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, ako aj odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie, nevyplýva nedostatočnosť alebo nepresvedčivosť, ani absencia o skutkových a právnych záveroch, či taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie dostatočne a náležite neodôvodnil, a že pri rozhodovaní nezohľadnil odvoláciu argumentáciu dovolateľky.

20. Neopodstatnená je v tomto smere i námietka dovolateľky, že odvolací súd sa nevysporiadal so žiadnym z jej tvrdení, ktoré uviedla pred súdom prvej inštancie, hoci mu táto povinnosť vyplývala z § 387 ods. 3 CSP, keďže nedostatok odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie bol potvrdený samotným odvolacím súdom (bod 3.2. tohto rozsudku).

20.1. V prvom rade treba uviesť, že z obsahu napadnutého rozsudku nevyplýva, že by odvolací súd konštatoval nedostatočné odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie.

20.2. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody (§ 387 ods. 2 CSP); odvolací súd sa však v odôvodnení musí zaoberať podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súdu prvej inštancie a rovnako sa odvolací súd musí vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní (§ 387 ods. 3 CSP).

20.3. Dovolací súd v súdnej veci nezistil, že by rozhodnutia nižších súdov takýmto odôvodnením nezodpovedali. Odvolací súd s poukazom na § 387 ods. 2 CSP prevzal argumentácie súdu prvej inštancie a zároveň stručne, jasne a zrozumiteľne reagoval na odvoláciu argumentáciu žalobkyne. Dovolateľka v dovolaní ani nešpecifikuje, s akým konkrétnym argumentom produkovaným dovolateľkou v rámci prvoinštančného, či odvolacieho konania, sa odvolací súd nevysporiadal.

21. Je potrebné si uvedomiť, že odôvodnenie rozhodnutia v opravnom konaní nemusí odpovedať na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia, ktoré sa preskúmava v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05).

22. Podľa dovolacieho súdu, rozsudok odvolacieho súdu vo vyššie uvedenom ponímaní nemožno považovať ani za svojvoľný (arbitrárny), lebo nejde o prípad, kedy by súd vôbec nedal uspokojujúcu odpoveď na argumenty žalobkyne. Skutočnosť, že žalobkyňa sa s právnym názorom všeobecného súdu nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti rozhodnutia odvolacieho súdu (napr. sp. zn. I. ÚS 188/06). Za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľa, ale len to, že ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, čo nie je daný prípad. Aj stabilná rozhodovacia prax ústavného súdu (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, IV. ÚS 324/2011) rešpektuje názor, podľa ktorého nemožno právo na súdnu ochranu stotožňovať s procesným úspechom, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania (strán sporu) vrátane ich dôvodov a námietok.

23. Vychádzajúc z vyššie uvedeného dovolací súd môže len konštatovať, že námietka dovolateľky o nepreskúmateľnosti, nepresvedčivosti a arbitrárnosti rozsudku odvolacieho súdu, ktorý nezodpovedá kritériám § 393 a § 220 CSP, je neopodstatnená.

24. Dovolaťka v dovolaní v súvislosti s vadou podľa § 420 písm. f) CSP ďalej konkrétne uviedla, že nie je zrejmé, na základe akého vykonaného dokazovania súd dospel k záveru o podstatnej zmene nehnuteľnosti, keď z fotodokumentácie nemožno dovodiť žiaden podstatný zásah, vykonané dielo je možné bez problémov a prakticky okamžite odstrániť. Z hľadiska obsahu dovolania (§ 124 ods. 1 CSP) je zrejmé, že procesné pochybenie nižších súdov videla i v tom, že v rozpore s výsledkami dokazovania vo veci neakceptovali jej tvrdenia produkované v priebehu prvoinštančného a odvolacieho konania.

24.1. K uvedenému dovolací súd poznamenáva, že dokazovanie je časťou občianskeho sporového konania, v ktorom si súd vytvára poznatky potrebné na rozhodnutie vo veci. Dovolací súd nie je skutkovým súdom. Hodnotenie dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Aktuálna procesná právna úprava vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, vyplývajúcej z ústavného princípu nezávislosti súdov. Táto zásada, vyplývajúca z čl. 15 základných princípov Civilného sporového poriadku, normatívne rozvinutá v § 191 ods. 1 CSP znamená, že záver, ktorý si sudca z vykonaných dôkazov urobí, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu.

24.2. K dovolateľke (z obsahu dovolania vyplývajúceho) vytýkanému hodnoteniu dôkazného a skutkového stavu dovolací súd uvádza, že na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú povolané súdy prvej a druhej inštancie ako skutkové súdy, nie dovolací súd, ktorý je v zmysle § 442 CSP viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd, a jeho prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porovnaj I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd má tiež možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak takáto vada v konaní zistená nebola. Nedostatočne zistený skutkový stav veci, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu nie je v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu považované za vadu konania v zmysle § 420 písm. f) CSP (pozri sp. zn. 1Cdo/41/2017, 2Cdo/232/2017, 3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2018, 3Cdo/94/2018, 6Cdo/69/2020, 9Cdo/209/2020). Pri posudzovaní ústavnosti tohto právneho názoru nedospel ústavný súd (II. ÚS 465/2017) k záveru o jeho ústavnej neudržateľnosti.

24.3. Vo vzťahu k argumentácii dovolateľky, ktorá vytýka odvolaciemu súdu, že nevykonala obhliadku miesta, ktorou by bližšie preveril stav veci, resp. že jej nie je zrejmé, na základe akého dokazovania súd dospel k záveru o podstatnej zmene nehnuteľnosti (bod 63. dovolania), dovolací súd ďalej pripomína, že právomoc konať o veci, ktorej sa týka žaloba, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné, a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Ak sa súd rozhodne, že určité dôkazy nevykoná (napr. preto, že sú podľa jeho názoru pre vec nevýznamné alebo nadbytočné) alebo vykoná iné dôkazy na zistenie rozhodujúcich skutočností, nemožno to považovať za vadu zmätočnosti (viď R 125/1999, R 6/2000). Procesné oprávnenie navrhnúť dôkazy žalobkyňa v danom spore aj využila, nebolo jej odňaté. Procesnému právu strany sporu navrhnúť dôkazy zodpovedá povinnosť súdu nielen o vznesených návrhoch (a dôkazoch) rozhodnúť, ale tiež pokiaľ im nevyhoví, vo svojom rozhodnutí odôvodniť, prečo, z akých dôvodov tak neurobil. Ak sa súd rozhodne, že určité dôkazy nevykoná (napr. preto, že sú podľa jeho názoru pre vec nevýznamné alebo nadbytočné) alebo vykoná iné dôkazy na zistenie rozhodujúcich skutočností, nemožno to považovať za vadu zmätočnosti (viď R 125/1999, R 6/2000).

24.4. I keď súd prvej inštancie v rozsudku z 20. mája 2021 výslovne neuviedol, z akého dôvodu nevykonala žalobkyňou navrhnutý dôkaz, obhliadku bytu, tento procesný nedostatok bol na základe odvolacej námietky žalobkyne odstránený odvolacím súdom v odvolacom konaní. Odvolací súd v bode

36. napadnutého rozsudku vysvetlil: „Žalobkyňa ďalej uplatnila odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e) CSP, v súvislosti s ktorým namietala, že súd prvej inštalácie nevykonával ňou navrhnutý dôkaz, a to obhliadku miesta, čo rezultovalo v záver o neunesení dôkazného bremena, odvolací súd pripomína, že súdna prax je jednotná v názore, že k procesným právam strany sporu nepatrí, aby bol súdom vykonaný každý ňou navrhnutý dôkaz alebo dôkaz, o ktorom sa procesná strana subjektívne domnieva, že by mal byť súdom vykonaný. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné, a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Z obsahu spisu ani z obsahu podaného odvolania nie je zrejmé, čo konkrétne žalobkyňa mienila preukázať obhliadkou miesta, a čo nevyplývalo z už vykonaného dokazovania. Medzi stranami totižto nebol sporný rozsah vykonaných stavebných úprav ani to, že ide o konštrukciu, ktorá mala byť tvorená zo špeciálnych dosiek o hrúbke minimálne 12 cm a hrúbkou izolácie 1,5 cm. Z fotografií založených stranami je zároveň zrejmé, že voľným okom nie je zistiteľný ani technologický postup, spôsob zabudovania, materiálové zloženie vykonaných stavebných úprav. To však neznamená, že k ich vykonaniu nedošlo. Odvolací súd preto aj tento odvolací dôvod považoval za neopodstatnený.“

24.5. Z vyššie uvedeného vyplýva, že odvolací súd nevykonanie ďalšieho dokazovania odôvodnil tzv. nadbytočnosťou vykonania označeného dôkazu v tomto spore vzhľadom na to, že medzi stranami nebol sporný rozsah vykonaných stavebných úprav ani povaha konštrukcie, pričom z dôkazného návrhu nebolo zrejmé, aké konkrétne skutkové tvrdenie mienila žalobkyňa týmto dôkazom preukázať. Uvedené podľa názoru dovolacieho súdu nedáva podklad pre záver, že by súdy nižších inštalácií nevykonaním žalobkyňou navrhnutého dôkazu, či nedostatočným odôvodnením jeho nevykonania bez racionálneho uváženia s ohľadom na priebeh konania a stav dokazovania založili procesnú vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP.

24.6. Z obsahu dovolania je jednoznačné, že ide o prípad subjektívnej nespokojnosti dovolateľky s tým, ako sa s jej námietkami a argumentáciou vysporiadal prvoinštančný i odvolací súd. Zjavnou snahou dovolateľky bolo uplatniť vady konania v zmysle § 420 písm. f) CSP preto, že záver dovolacieho súdu nebola ochotná prijať za správny.

24.7. Pokiaľ však súdy nižšej inštalácie opierali svoje zistenia o vykonané dôkazy, ktoré nevyhodnotili podľa predstáv žalobkyne, nešlo o postup vylučujúci, či znemožňujúci žalobkyňu realizáciu procesných práv priznaných jej CSP. Dovolanie je tak formulované (len) ako nesúhlasný prejav dovolateľky so skutkovými zisteniami súdov nižšej inštalácie a ich právnym posúdením, ktorý ale túto argumentáciu neposúva do relevantnej roviny dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP.

25. Vo vzťahu k dovolaniu žalobkyne podľa § 420 písm. f) CSP odvolací súd tak uzatvára, že v posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti spočívajúcu v nepreskúmateľnosti či arbitrárnosti, extrémnom nesúlade skutkových záverov s vykonaným dokazovaním v zmysle § 420 písm. f) CSP.

K dovolaniu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP

26. Podľa § 421 ods. 1 CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu dovolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštalácie, ak rozhodnutie dovolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

27. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

28. Výpočet dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 CSP je taxatívny. Všetky dôvody prípustnosti dovolania, ktoré sú vymenované v tomto ustanovení, s a vzťahujú výlučne na právnu otázku, ktorej vyriešenie viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu; zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou odvolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna, ako aj procesnoprávna (v ďalšom texte len „právna otázka“). Musí ísť o právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej nevedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní, a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom.

29. Dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľka odôvodnila bez toho, aby výslovne špecifikovala právnu otázku iba tým, že odvolací súd sa pri svojom rozhodovaní odklonil od rozhodovacej praxe najvyššieho súdu, pričom konkrétne označila rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/126/2013 a 5Cdo/64/2012.

30. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/126/2013 z 25. februára 2015 „Citované ustanovenie (pozn. - § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka) výslovne za hrubé porušenie povinností 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 povinností nájomcu, ktoré však svojou závažnosťou musí byť porovnateľné s tými, ktoré zákon výslovne uvádza. Základným hľadiskom pre posúdenie intenzity porušenia povinností 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.“

31. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/64/2012 z 30. júla 2012 „Jedným zo spôsobov zániku nájmu bytu je výpoveď (§ 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Výpoveď z nájmu bytu podľa citovaného ustanovenia je krajným opatrením predstavujúcim najprísnejšiu možnú sankciu za porušenie povinností nájomcom, ktorej použitie musí byť úmerné závažnosti konania nájomcu v konkrétnom prípade.“

32. Z obsahu dovolania možno dovodiť, že dovolateľka má za to, že odvolací súd pri svojom rozhodovaní nezávažil všetky okolnosti, za ktorých sa ako nájomkyňa bytu mala dopustiť porušenia povinností nájomcu, a to v takej miere, že to odôvodňovalo výpoveď z nájmu bytu podľa citovaného zákonného ustanovenia (bližšie viď bod 33. tohto rozsudku).

33. Dovolací súd konštatuje, že z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu je zrejmé, že odvolací súd dôsledne a podrobne zvážil všetky žalobkyňou v odvolaní (i v dovolaní) uvádzané argumenty.

33.1. Pokiaľ ide o argument, že realizované úpravy v prenajatom byte nepredstavujú takmer žiaden zásah do nehnuteľnosti, a že ich možno jednoducho a rýchlo odstrániť, v bode 37. napadnutého rozsudku odvolací súd uviedol, že: „Neobstojí napokon ani tvrdenie žalobkyne, že jej záverom (zrejme o tom, že z predložených fotografií nevyplýva podstatný zásah do prenajímanej nehnuteľnosti) svedčí odborné vyjadrenie zhotoviteľa diela, z ktorého vyplynulo, že na takéto práce nie je potrebné stavebné povolenie a tiež to, že uvedené dielo - odhlučnenie - je možné jednoducho a veľmi rýchlo, v zásade v priebehu jedného dňa, odstrániť pretože, ako bolo (opakovane) uvedené, pre posúdenie stavebných úprav podľa § 694 Občianskeho zákonníka nie je relevantné, či sa na ich vykonanie vyžaduje stavebné povolenie, stavebné ohlásenie alebo ani jedno z nich; stavebné úpravy sú vždy aj podstatnou zmenou v byte. Z hľadiska posúdenia toho, či sa jedná o stavebné úpravy nie je relevantné to, či a s akými nákladmi je možné ich odstránenie, resp. uvedenie bytu do pôvodného stavu. K predmetnému dôkazu odvolací súd zároveň uvádza, že z e-mailovej komunikácie so zástupcom webového portálu „Bez hluku.sk“ ani

nevyplýva, že ide o vyjadrenie odborne spôsobilej osoby a už vôbec nie zhotoviteľa diela, ako tvrdí žalobkyňa ... Takéto vyjadrenie preto nemôže byť spôsobilé preukázať žiadne skutočnosti týkajúce sa predmetu sporu.“

33.2. Vo vzťahu k argumentu dovolateľky, ktorý podľa jej názoru odvolací súd pri rozhodovaní nezohľadnil, že žalobkyňa je po dobu trvania nájomného vzťahu výlučným užívateľom nehnuteľnosti; riadne platí nájomné a k rozhodnutiu o dočasnom odhlučení jednej steny v byte bola donútená pasivitou žalovaného, ktorý neriešil jej žiadosť o odhlučnenie, z bodu 3. napadnutého rozsudku vyplýva, že odvolací súd vychádzal z rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý o. i. konštatoval, že: „tvrdenie žalobkyne, že podaná výpoveď z nájmu bytu je pomstou predchádzajúceho vedenia VM Ľ. C., ktoré malo predmetný byt v minulosti sľúbiť nejakej inej osobe, nebol ničím preukázaný. Ani argumentácia o tom, že v byte býva už približne 30 rokov a stala by sa tak bezdomovkyňou, nemôže byť bez všetkého vyhodnotená ako v rozpore s dobrými mravmi. Ani dĺžka nájomného vzťahu nijako neznižuje nároky na plnenie si povinností nájomcu. Taktiež nemožno považovať za rozporné s dobrými mravmi ani tvrdenie, že žalovaný dal žalobkyni doposiaľ spolu 3 výpovede z nájmu, ako ani to, že žalobkyňa riešila situáciu s neprispôsobivými susedmi vlastnými silami, pretože je potrebné prisvedčiť žalovanému, že prenajatý byt sa nachádza v komplexe určenom na dlhodobé bývanie študentov vysokých škôl a kvalitou bývania nemôže určite konkurovať „bežným“ bytovým jednotkám, čoho si musela byť vedomá aj žalobkyňa. Žalobkyňa preto nemohla ani objektívne očakávať, že žalovaný bude prioritne riešiť kvalitu jej bývania, či už na úkor kvality iných ubytovaných, alebo na úkor nevyhnutných výdavkov spojených s chodom jeho ubytovacích zariadení.“ Dovolací súd k tomu opätovne pripomína, že pokiaľ sa odvolací súd s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie stotožnil v zmysle § 387 ods. 1, 2 CSP, treba jeho dôvody posudzovať v kontexte s dôvodmi uvedenými v rozsudku okresného súdu, s ktorými vytvára organickú (kompletizujúcu) jednotu, keďže prvoinštančné a odvolacie konanie tvoria z hľadiska jeho predmetu jeden celok (m. m. IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09). Odvolací súd okrem konštatovania správnosti dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie s tým, že s a v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku (bod 21. rozsudku) zároveň v bode 23. napadnutého rozsudku zdôraznil, že: „pri viazanosti uplatnenými dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP) sa v rámci odvolacieho prieskumu zaoberal iba tými odvolacími dôvodmi, ich skutkovou a právnou argumentáciou, ktoré žalobkyňa výslovne uviedla v odvolaní, pretože pri viazanosti odvolacieho súdu dôvodmi odvolania a ich skutkovým vymedzením je neprípustné, aby odvolací súd sám vyhľadával konkrétne vady rozhodnutia alebo postupu súdu prvej inštancie v neprospech strany, ktorá odvolanie nepodala, a v prospech ktorej napadnuté rozhodnutie vyznelo.“

33.3. K argumentu žalobkyne o nutnosti zváženia intenzity porušenia práv nájomcu, odvolací súd v bode 33. napadnutého rozsudku uviedol: „K poukazu žalobkyne na to, že Občiansky zákonník v § 711 ods. 1 písm. d) demonštratívny spôsobom uvádza, ktoré porušenia povinností nájomcu možno považovať z hľadiska intenzity za závažné, pričom právna teória v tejto súvislosti upozorňuje, že kým pri situáciách, kedy prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z dôvodu nezaplateného nájomného alebo za situácie, že nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, sa jedná o explicitne stanovené povinnosti a pri porušení ostatných právnych povinností je potrebné vždy zohľadniť konkrétne okolnosti, odvolací súd uvádza, že hrubé porušenie povinností nájomcu podľa § 711 ods. 1 písm. d) sa môže týkať viacerých povinností, pričom ako už bolo uvedené vyššie, právna teória aj súdna prax dospela k záveru, že porušenie zákazu, ktorý vyplýva z § 694 Občianskeho zákonníka sa považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu naplňajúce skutkovú podstatu vymedzenú v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Na podporu tohto právneho názoru odvolací súd zároveň poukazuje na to, že závažnosť porušenia povinností nájomcu je v tomto prípade daná už jeho gramatickým vyjadrením. Podľa § 694 Občianskeho zákonníka, nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Podľa § 719 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Ak teda zákonodarcu za hrubé porušenie povinností nájomcu považuje prenechanie bytu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, ktoré konanie je so súhlasom prenajímateľa dovolené, potom žalobkyňa nevysvetlila, z akého dôvodu je nesprávny právny záver súdu prvej inštancie, ktorý za porovnateľne hrubé porušenie povinností nájomcu považuje porušenie zákonného

zákazu nájomcu vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy v byte alebo iné podstatné zmeny, a to aj na svoje náklady. K uvedenému zároveň hodno dodať, že ak je preukázané, že nájomca porušil § 694 Občianskeho zákonníka, ktoré je hrubým porušením povinností nájomcu naplňajúce skutkovú podstatu vymedzenú v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, potom logike veci zodpovedá, že tzv. konkrétne okolnosti prípadu, môžu mať vplyv nanajvýš na úvahu súdu o tom, či výpoveď nie je v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.“

33.4. Čo sa týka aplikácie hľadiska dobrých mravov v súdnej veci, v bodoch 34. a 35. odvolací súd uviedol: „V nadväznosti na uvedené a argumentáciu žalobkyne v podanom odvolaní týkajúcu sa porušenia dobrých mravov, odvolací súd poukazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku, v ktorom sa súd prvej inštancie s tvrdeniami žalobkyne ohľadom tejto námietky riadne vysporiadal pričom uzavrel, že nezistil žiadne také konanie žalovaného, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi a nezistil ani žiadne iné mimoriadne okolnosti hodné osobitného zreteľa, pre ktorý by bol nútený žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu zamietnuť. Osobitne sa žiada uviesť, že pokiaľ žalobkyňa za rozporné s dobrými mravmi považuje, ak jej bola daná výpoveď, hoci stavebné úpravy vykonala na vlastné náklady, táto jej námietka neobstoí, pretože takéto konanie odporuje § 694 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa ani na vlastné náklady. Za rozporné s dobrými mravmi nemožno považovať ani to, že žalobkyňa si z listu žalovaného z 03. 04. 2012 dovodila, že ak by mal žalovaný voľné prostriedky, sám by k takémuto kroku pristúpil, nakoľko z obsahu listu takéto skutočnosti nevyplývajú. Predmetný list zároveň nebol odpoveďou na žiadosť žalobkyne o udelenie súhlasu, ale odpoveďou na žiadosť o vykonanie stavebnej úpravy, na ktorú jej žalovaný odpovedal, že ju nevykoná. Žalobkyňa práve na podklade odpovede žalovaného, mala požiadať o súhlas so stavebnými úpravami, ktoré chcela vykonať na vlastné náklady, čo však nikdy neurobila a to ani dodatočne. Pokiaľ žalobkyňa ďalej poukazovala na tú skutočnosť, že platné vypovedanie z nájmu bytu z dôvodu hrubého porušenia povinností výslovne nešpecifikovaných v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka predpokladá, že výpoveď je podaná v blízkom časovom slede po hrubom porušení týchto povinností, avšak žalovaný dal žalobkyňi výpoveď až po tom, ako jej bola doručená iná, skoršia výpoveď - z dôvodu straty statusu služobného bytu a v čase podania výpovede nebolo o tejto skoršej výpovedi rozhodnuté, odvolací súd uvádza, že Občiansky zákonník v žiadnom zo svojich ustanovení nevyklučuje (nezakazuje) ukončenie nájomného vzťahu viacerými právnymi úkonmi urobenými súčasne alebo postupne; jednotlivé právne úkony sa potom posudzujú samostatne a samostatne tak isto nastávajú ich právne účinky. Ak skončil nájomný vzťah na základe skoršieho právneho úkonu, má to za následok, že neskorší úkon sa neuplatní (aj keby bol platný) ako právny dôvod zániku nájomného vzťahu; neskorší neplatný právny úkon, ktorým došlo k ukončeniu nájomného vzťahu nemôže zasa spôsobiť jeho trvanie. Len samotná skutočnosť, že zo strany žalovaného boli žalobkyňi dané celkom tri výpovede, pričom dôvody poslednej z nich z obsahu spisu nie sú ani známe, nezakladá napokon ani záver o šikanóznom výkone práva, či konaní v rozpore s dobrými mravmi.“

33.5. V bode 35. odvolací súd vyhodnotil žalobkyňou namietanú „skutočnosť, že platné vypovedanie z nájmu bytu z dôvodu hrubého porušenia povinností výslovne nešpecifikovaných v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka predpokladá, že výpoveď je podaná v blízkom časovom slede po hrubom porušení týchto povinností, avšak žalovaný dal žalobkyňi výpoveď až po tom, ako jej bola doručená iná, skoršia výpoveď - z dôvodu straty statusu služobného bytu a v čase podania výpovede nebolo o tejto skoršej výpovedi rozhodnuté, odvolací súd uvádza, že Občiansky zákonník v žiadnom zo svojich ustanovení nevyklučuje (nezakazuje) ukončenie nájomného vzťahu viacerými právnymi úkonmi urobenými súčasne alebo postupne; jednotlivé právne úkony sa potom posudzujú samostatne a samostatne tak isto nastávajú ich právne účinky. Ak skončil nájomný vzťah na základe skoršieho právneho úkonu, má to za následok, že neskorší úkon sa neuplatní (aj keby bol platný) ako právny dôvod zániku nájomného vzťahu; neskorší neplatný právny úkon, ktorým došlo k ukončeniu nájomného vzťahu nemôže zasa spôsobiť jeho trvanie. Len samotná skutočnosť, že zo strany žalovaného boli žalobkyňi dané celkom tri výpovede, pričom dôvody poslednej z nich z obsahu spisu nie sú ani známe, nezakladá napokon ani záver o šikanóznom výkone práva, či konaní v rozpore s dobrými mravmi.“

33.6. V bode 36. odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolací súd vysvetlil neexistenciu potreby

vykonania žalobkyňou navrhnutého dôkazu - obhliadky bytu nadbytočnosťou tohto dôkazu (viď bod 24.4. tohto rozsudku).

33.7. Pokiaľ dovolateľka argumentuje tým, že zo strany žalovaného išlo o zastierací právny úkon, ktorý vyvoláva pochybnosti o vážnosti vôle žalovaného, odvolací súd v bode 38. odôvodnenia napadnutého rozsudku vyhodnotil tak, že: „Tvrdenie, že ide o simulovaný právny úkon, je tvrdením, ktoré žalobkyňa neuplatnila v priebehu konania na súde prvej inštancie; súd prvej inštancie preto nemal dôvod zaoberať sa v napadnutom rozsudku týmto tvrdením žalobkyne ani venovať mu v napadnutom rozsudku akúkoľvek pozornosť. Žalobkyňa ani v podanom odvolaní neuviedla dôvody, pre ktoré uvedené tvrdenie ako prostriedok procesného útoku neuplatnila už na súde prvej inštancie. Odvolací súd preto na toto tvrdenie žalobkyne, ako na novotu použitú až v odvolacom konaní neprihliadol.“

33.8. Vyhodnotiac dôsledne a podrobne všetky relevantné odvolacie námietky žalobkyne a uvážiac všetky skutkové okolnosti prípadu sa stotožnil (§ 387 ods. 2 CSP) so závermi súdu prvej inštancie o nedôvodnosti podanej žaloby o neplatnosť výpovede nájmu bytu, pričom konštatoval, že: „Vo vzťahu k podstatným tvrdeniam žalobkyne v odvolaní, s ktorými sa odvolací súd musí v odôvodnení vysporiadať (§ 387 ods. 3 CSP) hodno podotknúť, že ide v celom rozsahu o nedôvodnú argumentáciu, a to s poukazom na správne vyhodnotenie skutkových a právnych okolností vedúcich k zamietnutiu žaloby o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, keď súd prvej inštancie považoval výpoveď danú žalobkyňou z dôvodu hrubého porušenia povinností nájomcu za platnú, pričom zároveň nezistil také konanie žalovaného, ktoré by bolo v rozpore s dobrými mravmi, ani žiadne iné mimoriadne okolnosti hodné osobitného zreteľa, ktoré by zakladali iné rozhodnutie vo veci. Súd prvej inštancie v preskúmvanej veci vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie podanej žaloby, relevantnosti tvrdení žalobkyne na podporu podanej žaloby a žalovaného prednesených na jeho obranu. Zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania v súlade s § 191 ods. 1 CSP súd prvej inštancie dospel k správny skutkovým záverom a na ich základe vyvodil správny právny záver o nedôvodnosti podanej žaloby.“

34. Vzhľadom na uvedené dospel dovolací súd k záveru, že v rozhodovaní odvolacieho súdu nemožno konštatovať odklon od vyššie uvedených právnych záverov najvyššieho súdu (body 30., 31. odôvodnenia tohto rozsudku), keď odvolací súd v súlade s označenými rozhodnutiami pri svojom rozhodovaní vzal do úvahy všetky okolnosti súdnej veci a zaoberal sa všetkými odvolateľkou vznesenými argumentami, a to ako z hľadiska posúdenia intenzity porušenia povinností nájomcu, tak i z hľadiska závažnosti sankcie za toto porušenie, pričom dospel k záveru o nedôvodnosti podanej žaloby. Dovolanie žalobkyne o odklone odvolacieho súdu od ustálenej súdnej praxe najvyššieho súdu tak nebolo opodstatnené.

35. Zhrnúc vyššie uvedené dovolací súd konštatuje, že dovolanie žalobkyne v časti namietajúcej vadu podľa § 420 písm. f) CSP je síce prípustné, ale nie je dôvodné. Ak dovolateľka namietla nesprávne právne posúdenie veci v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP, dovolanie nie je prípustné, pretože dovolacie dôvody neboli vymedzené spôsobom uvedeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP.

36. Vzhľadom na uvedené dovolací súd dovolanie ako celok zamietol (§ 448 CSP).

37. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v zmysle § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania voči neúspešnej žalobkyňi v súlade so zásadou úspechu vyplývajúcou z § 255 ods. 1 CSP s tým, že o výške náhrady trov dovolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

38. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.