



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Górásza a členov senátu JUDr. Rudolfa Čirča a JUDr. Ivana Machyniaka, v právnej veci navrhovateľky: **E. T.**, bývajúca v B., v dovolacom konaní zastúpená JUDr. J. H., advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom v B., proti odporkyňi: **M., N.**, **o určení, že je neplatná výpoveď nájmu služobného bytu**, ktorá vec sa viedla na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 24 C 235/2007, o dovolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 27. januára 2009 sp. zn. 14 Co 422/2008, takto

#### r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Odporkyňi nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

#### O d ô v o d n e n i e

Návrhom na začatie konania podaným na súde 5. novembra 2007 navrhovateľka uplatnila neplatnosť výpovede nájmu služobného bytu v budove Materskej škôlky na A. ulici v B., ktorú jej dala odporkyňa listom z 30. júla 2007 z dôvodu, že prestala vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný [§ 711 ods. 1 písm. b/ Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (OZ)]. Ako rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzovala neplatnosť výpovede, uviedla, že naďalej vykonáva prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný, pravda v inom zariadení než v ktorom sa predmetný byt nachádza; ustanovenie, podľa ktorého jej bola výpoveď daná, ale „neviaže

možnosť výpovede bytu na konkrétne miesto výkonu práce, ale ukončenie výkonu práce“. Na pojednávaní konanom 6. marca 2008 navrhovateľka uviedla ako ďalší dôvod neplatnosti výpovede to, že podľa jej názoru výpoveď obchádza zákon a je v rozpore s dobrými mravmi. K tomu uviedla, že hoci pracovný pomer účastníkov bol skončený ešte v roku 2005, odporkyňa vypovedala nájom až 30. júla 2007, kedy už nemala právo na bytovú náhradu podľa prechodného ustanovenia § 879c ods. 2 OZ k úpravám účinným od 1. septembra 2001.

Okresný súd Bratislava IV (okresný súd) rozsudkom z 5. mája 2008 č.k. 24 C 235/2007-67 vyhovel návrhu na určenie neplatnosti výpovede nájmu a odporkyni uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľke náhradu trov konania. Vo veci samej dospel k záveru, že „napriek splneniu formálnych znakov predmetnej výpovede, s ohľadom na individuálnosť a isté špecifikum tohto prípadu, bolo namieste v konaní o neplatnosť výpovede predbežne skúmať aj splnenie podmienky bytovej náhrady v prospech navrhovateľky“. Ustálil, že navrhovateľka by mala mať v zmysle ustanovenia § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami právo na bytovú náhradu, pretože pred užívaním sporného služobného bytu na A. ulici ukončila v roku 1987 užívanie iného bytu na G. ulici X. v B. S prihliadnutím na okolnosti prípadu, najmä na vek navrhovateľky a jej nepriaznivé majetkové pomery, dospel k záveru, že nepriznanie bytovej náhrady navrhovateľke je v rozpore s jej ústavou garantovaným právom na pokojné, dôstojné a nerušené bývanie v byte, ktorý nepretržite užíva od roku 1987. Z uvedeného vyvodil, že „nepripriznaním bytovej náhrady pre navrhovateľku odporkyňa sledovala cieľ, aby jej práva a oprávnené záujmy neboli dodržané“. Výpoveď nájmu služobného bytu je preto neplatná v zmysle ustanovenia § 39 OZ, uzavrel súd prvého stupňa.

Krajský súd v Bratislave (odvolací súd) rozsudkom z 27. januára 2009 sp. zn. 14 Co 422/2008 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že návrh zamietol a navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporkyni náhradu trov konania. Podľa odvolacieho súdu nie je správny záver súdu prvého stupňa, že neposkytnutie bytovej náhrady navrhovateľke má za následok neplatnosť výpovede nájmu služobného bytu. Považoval za správnu odvoláciu námietku odporkyne, že neplatnosť výpovede nájmu bytu nemožno viazať na nepriznanie bytovej náhrady. Podľa odvolacieho súdu ide o dve samostatné právne skutočnosti, ktoré je potrebné posudzovať oddelene. Navrhovateľka prestala v roku 2005 vykonávať prácu školníčky, na ktorú prácu bol nájom služobného bytu viazaný. Tým boli splnené zákonné podmienky výpovede nájmu služobného bytu v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. b/ OZ.

Opätovne dodal, že „posúdenie, či navrhovateľka má alebo nemá nárok na bytovú náhradu vzhľadom na skutočnosť, že zákonné podmienky na danie výpovede vznikli v čase, keď jej zákon takýto nárok priznával, je samostatnou právnou skutočnosťou, ktorej určenia sa navrhovateľka v tomto konaní nedomáhala. Súd však je vždy povinný skúmať nárok na bytovú náhradu, ak by sa odporca domáhal, aby navrhovateľka vypratala sporný služobný byt“.

Proti rozsudku odvolacieho súdu navrhovateľka (v ďalšom texte aj ako „dovolateľka“) podala dovolanie, ktoré odôvodnila dovolacím dôvodom podľa § 241 ods. 1 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku, zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov (O.s.p.), t.j. tým, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Podľa dovolateľky odvolací súd pri rozhodovaní o veci sa neriadil dôsledne ustanoveniami § 3, § 39, § 711 ods. 1 písm. b/ a ods. 6, § 712a ods. 1 OZ v znení od 1. septembra 2001 a prechodným ustanovením § 879c ods. 2 OZ k úpravám účinným od 1. septembra 2001, ani ustanoveniami § 132, § 219 a § 220 O.s.p. Uviedla: „Právny základ neplatnosti výpovede z nájmu bytu zo dňa 30.07.2007 je v zrejmom porušení ustanovenia § 39 Obč. zákonníka tým, že výpoveď z nájmu nebola daná v čase skončenia pracovného pomeru k 30.06.2005, kedy sa na výpoveď z nájmu služobného bytu vzťahovalo ustanovenie § 879c ods. 2 v spojení s § 712a ods. 1 Obč. zákonníka v znení platnom do 31.08.2001 alebo bezprostredne na to, ale až o 2 roky neskôr, kedy sa už táto ochrana ... pri výpovedi z nájmu služobného bytu nevzťahovala“. V takomto postupe odporkyne vidí navrhovateľka jej zámer obchádzať zákon a vyhnúť sa tak splneniu povinnosti prideliť náhradný byt. Takáto aplikácia zákona odporuje dobrým mravom a je obchádzaním zákona, a „dokonca možno s poukazom na ustanovenie § 3 Obč. zákonníka z časového hľadiska uvažovať nad zneužitím práva na výpoveď z nájmu služobného bytu“. Podľa dovolateľky pre posúdenie platnosti výpovede nájmu nepostačovalo teda posúdenie tohto právneho úkonu iba z hľadiska ustanovenia § 711 ods. 1 písm. b/ OZ. Vzhľadom na okolnosti predmetnej právnej veci neobstojí preto záver odvolacieho súdu, že posúdenie otázky, či ako bývalá nájomníčka služobného bytu má alebo nemá právo na bytovú náhradu je samostatnou právnou skutočnosťou, ktorú súd bude skúmať až vtedy, ak sa odporkyňa bude domáhať vypratania bytu.

Odporkyňa navrhla rozsudok odvolacieho súdu „potvrdiť“ a dovolanie navrhovateľky zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorá je zastúpená advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie navrhovateľky nie je dôvodné.

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 a c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je podľa zákona (§ 242 ods. 1 O.s.p.) viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi a obligatórne sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa tohto, ako ich dovolateľ označil, ale aj podľa ich obsahu.

Vzhľadom na vyššie uvedenú zákonnú povinnosť (§ 242 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., zaoberal sa dovolací súd otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným).

Navrhovateľka vady konania v zmysle § 237 O.s.p. nenamietala a v dovolacom konaní žiadna z týchto väd ani nevyšla najavo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnúť aj vtedy, ak na ňu dovolanie nepoukazuje, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p., nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej základom je porušenie iných procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní.

Procesné vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. nevyšli v dovolacom konaní najavo.

Dovolací súd potom pristúpil ku skúmaniu vecnej správnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska dovolacieho dôvodu, ktorý navrhovateľka v dovolaní výslovne uplatňuje (napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci), vrátane jeho obsahového vymedzenia. Nezaoberal sa pritom právnymi otázkami navrhovateľkou nenamietanými. Dospel k záveru, že obsah jej dovolania nie je spôsobilý spochybníť správnosť napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu z hľadiska dovolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených.

Právnym posúdením veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. 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.

Podľa dovolacieho súdu rozhodnutie odvolacieho súdu nie je postihnuté vadou spočívajúcou v nesprávnom právnom posúdení zisteného skutkového stavu veci.

Dovolaateľka vidí vadu rozhodnutia odvolacieho súdu spočívajúcu v nesprávnom právnom posúdení veci v tom, že na zistený skutkový stav nesprávne aplikoval, resp. vôbec neaplikoval hmotnoprávne ustanovenia § 3, § 39, § 711 ods. 1 písm. b/ a ods. 6, § 712a ods. 1 OZ v znení od 1. septembra 2001 a prechodné ustanovenie § 879c ods. 2 OZ k úpravám účinným od 1. septembra 2001. Tvrdí, že odporkyňa pri skončení nájmu služobného bytu sa vyhla splneniu povinnosti poskytnúť jej bytovú náhradu. Jej konanie má tak znaky konania obchádzajúceho zákon a odporujúceho dobrým mravom a v danej veci „dokonca možno s poukazom na ustanovenie § 3 Obč. zákonníka z časového hľadiska uvažovať nad zneužitím práva na výpoveď z nájmu služobného bytu“. Podľa navrhovateľky „právny základ neplatnosti výpovede z nájmu bytu zo dňa 30.07.2007 je v zrejmom porušení ustanovenia § 39 Obč. zákonníka tým, že výpoveď z nájmu nebola daná v čase skončenia pracovného pomeru k 30.6.2005, kedy sa na výpoveď z nájmu služobného bytu vzťahovalo ustanovenie

§ 879c ods. 2 v spojení s § 712a ods. 1 Obč. zákonníka v znení platnom do 31.08.2001 alebo bezprostredne na to, ale až o 2 roky neskôr, kedy sa už táto ochrana ... pri výpovedi z nájmu služobného bytu nevzťahovala“. Táto argumentácia navrhovateľky nie je opodstatnená.

Vzhľadom na dôvody dovolania v časti, v ktorej navrhovateľka vidí v konaní odporkyne okrem znakov konania priečiaceho sa dobrým mravom aj znaky konania obchádzajúceho zákon, ba dokonca znaky konania, ktorým sa zneužilo právo na výpoveď nájmu služobného bytu, dovolací súd považuje za potrebné na tomto mieste poznamenať, že z ustanovenia § 39 OZ („Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom“) vyplýva, že za neplatný sa považuje nielen právny úkon, ktorý odporuje zákonu alebo ktorý zákon obchádza, ale aj taký právny úkon, ktorý je síce v súlade so zákonom a ani zákon neobchádza, avšak prieči sa dobrým mravom. Uvedené okrem iného znamená, že pri právnom úkone, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo zákon obchádza, už neprichádza do úvahy posúdenie, či tu nie je rozpor aj s dobrými mravmi, a teda že rozpor s dobrými mravmi je dôvodom neplatnosti právneho úkonu len vtedy, ak právny úkon zodpovedá zákonu, t.j. nie je v rozpore so zákonom a ani zákon neobchádza. O právny úkon odporujúci zákonu (*contra legem*) ide vo všeobecnosti vtedy, keď úkon zákon výslovne zakazuje, teda keď je právny úkon v rozpore so zákonným zákazom. V prípade právneho úkonu zákon obchádzajúceho ide o úkon, ktorý síce nie je v priamom rozpore s výslovným zákonným zákazom, ale svojimi účinkami jeho účelu a zmyslu (*ratio legis*) odporuje alebo ich obchádza. V oboch týchto prípadoch ide o tzv. dovolenosť predmetu právneho úkonu. Na rozdiel od toho v rozpore s dobrými mravmi je právny úkon, ktorý nezodpovedá mravným zásadám, prípadne kultúrnym a spoločenským normám, ktoré sú všeobecne prijímané v určitej spoločnosti a vytvárajú tak všeobecnú mienku o tom, čo je touto spoločnosťou akceptovateľné a považované za poctivé konanie. V rozpore s dobrými mravmi je právny úkon vtedy, keď odporuje takým pravidlám správania sa, ktoré nemajú povahu právnych noriem.

V čase skončenia nájomného pomeru (odporkyňa vypovedala nájom listom z 30. júna 2007) zákon nezakazoval vypovedať nájom služobného bytu. Podľa § 711 ods. 1 písm. b/ OZ v znení od 1. septembra 2001 prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Výpoveď nájmu odporkyňou z dôvodu, že navrhovateľka prestala 30. júna 2005 vykonávať prácu, na ktorú bol nájom

služobného bytu viazaný, svojím účinkom účelu a zmyslu uvedenej zákonnej úpravy neodporuje ani účel a zmysel ustanovenia § 711 ods. 1 písm. b/ OZ neobchádza.

Vzhľadom na uvedené zostalo dovolaciemu súdu posúdiť, či sa výpoveď nájmu služobného bytu neprieči dobrým mravom. Dovolací súd nezistil, že by sa právny úkon odporkyne, spočívajúci vo výpovedi nájmu služobného bytu, priečilo morálnym normám a pravidlám, ktoré sú všeobecne uznávané v demokratickej spoločnosti presadzujúcej slušnosť, ohľaduplnosť, porozumenie a vzájomné rešpektovanie.

Pokiaľ dovolateľka vyvodzuje rozpor výpovede nájmu s dobrými mravmi z toho, že výpoveď jej nebola daná vzápätí po skončení pracovného pomeru, kedy sa na výpoveď vzťahovalo prechodné ustanovenie § 879c ods. 2 OZ v spojení s § 712a ods. 1 OZ v znení platnom do 31. augusta 2001, ale až o 2 roky neskôr, kedy sa už táto ochrana na ňu nevzťahovala, robí tak neopodstatnene.

Podľa dovolacieho súdu na predmetnú vec nebolo možné použiť prechodné ustanovenie § 879c ods. 2 OZ k úpravám účinným od 1. septembra 2001. Podľa tohto ustanovenia totiž, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b/ OZ nájomca má do piatich rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona právo na bytovú náhradu podľa doterajších predpisov; to neplatí, ak nájomca je vlastníkom bytu alebo mu vznikol nájomný vzťah k bytu u iného prenajímateľa. Zo zmyslu a obsahu v tomto normatívnom texte použitých slov a nimi utváratej vety (z jazykového výkladu normy) vyplýva, že nájomca mal právo na bytovú náhradu po ustanovenú dobu iba v prípadoch, keď sa nájomný pomer skončil (z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b/ OZ v znení do 31. augusta 2001) do nadobudnutia účinnosti zákona č. 261/2001 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Iný výklad by bol v rozpore so sémantickým výkladom v ustanovení § 879c ods. 2 OZ použitých slov a časovania v ňom použitých slovies.

Predmetné prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. septembra 2001 bolo do novej právnej úpravy zaradené z dôvodu prechodnej ochrany práv nájomcu služobného bytu, s ktorým bol nájomný pomer skončený z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b/ OZ do 31. augusta 2001, keďže pri novej právnej úprave jeho právneho postavenia došlo k oslabeniu jeho práva na bytovú náhradu [v porovnaní s dovtedajšou úpravou priznávajúcou právo na bytovú náhradu vždy, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v § 711

ods. 1 písm. b/ OZ v znení do 31. augusta 2001 (§ 712a ods. 1 OZ v znení do 31. augusta 2001), nová úprava priznala bytovú náhradu pri skončení nájmu služobného bytu z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b/ OZ iba nájomcovi, ktorý prestal vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný, z dôvodu na strane zamestnávateľa alebo z dôvodu, za ktorý zamestnávateľ zodpovedal podľa osobitných predpisov; v iných prípadoch skončenia vykonávania práce, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný, nemal nájomca, ktorému bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b/, právo na bytovú náhradu (§ 712a ods.1 OZ v znení od 1. septembra 2001)].

Prechodné ustanovenie § 879c ods. 2 OZ by sa na danú vec teda nevzťahovalo ani vtedy, ak by odporkyňa vypovedala nájom služobného bytu bezprostredne po skončení pracovného pomeru.

Neplatnosť výpovede nájmu z dôvodu, že sa tento právny úkon prieči dobrým mravom nebolo teda možné vyvodzovať z toho, že odporkyňa vypovedala nájom služobného bytu až po uplynutí lehoty piatich rokov od nadobudnutia účinnosti zákona č. 261/2001 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Keďže rozsudok odvolacieho súdu je z hľadiska ostatného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) správny a pretože nebolo zistené, že by jeho konanie bolo postihnuté vadou uvedenou v ustanovení § 237 O.s.p. alebo inou vadou, ktorá by mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie navrhovateľky podľa § 243b ods. 1 O.s.p. rozsudkom zamietol.

V dovolacom konaní úspešnej odporkyni vzniklo právo na náhradu trov konania proti navrhovateľke, ktorá úspech nemala (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd ale odporkyni nepriznal náhradu trov, pretože nepodala návrh na ich priznanie (§ 151 ods. 1 O.s.p.).

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

**V Bratislave 28. apríla 2010**

**JUDr. Ladislav G ó r á s z , v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Daniela Pekajová