

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **M., a.s.** so sídlom v Č., zastúpenej JUDr. E., advokátom so sídlom v D., proti žalovaným **1/ I. a 2/ G.**, obom bývajúcim v Č. č. 331, **o zaplataenie 2027,87 €** (61 091,50 Sk) s príslušenstvom, vedenej na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 12 C 41/2006, v konaní o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 19. júna 2007 sp. zn. 10 Co 379/2006, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e**

- a) rozsudok Krajského súdu v Trnave z 19. júna 2007 sp. zn. 10 Co 379/2006,
- b) rozsudok Okresného súdu Dunajská Streda zo 6. septembra 2006 č.k. 12 C 41/2006-83, okrem výroku, ktorým bola žaloba vo zvyšku zamietnutá.

Vec v rozsahu zrušenia vracia na ďalšie konanie Okresnému súde Dunajská Streda.

O d ô v o d n e n i e

Žalobkyňa sa žalobou z 1. júla 2005 domáhala, aby súd zaviazal žalovaných zaplatiť jej 61 091,50 Sk s príslušenstvom ako nedoplatok na nájomnom a na úhrade za plnenia spojené s užívaním bytu v bytovom dome v Č. č. 331, resp. ako nedoplatok na nájomnom za nimi užívanú garáž nachádzajúcu sa v tomto dome.

Okresný súd Dunajská Streda rozsudkom zo 6. septembra 2006 č.k. 12 C 41/2006-83 žalovaným uložil povinnosť zaplatiť žalobkyňi do 3 dní spoločne a nerozdielne sumu 61 091,50 Sk spolu s poplatkom z omeškania vo výške 2,5 % denne a tiež úrokom z omeškania (za čas uvedený vo výroku rozsudku a vo výške vyplývajúcej z § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka); žalobu v časti, ktorou sa žalobkyňa domáhala zaplataenia úroku z omeškania nad súdom

priznanú výšku, sčasti zamietol. Vychádzal z toho, že nájomnou zmluvou z 27. júna 1994 uzavretou v zmysle § 685 a § 686 Občianskeho zákonníka prenajala žalobkyňa žalovaným na dobu neurčitú 3 - izbový byt s tým, že nájomné bolo v zmluve dohodnuté na 344 Sk mesačne. Ďalšou nájomnou zmluvou z toho istého dňa (§ 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov) im prenajala garáž na dobu neurčitú s tým, že nájomné bolo dohodnuté vo výške 233 Sk mesačne. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd prvého stupňa k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne. Nájomné zmluvy boli uzatvorené v roku 1994 a žalobkyňa v zmysle opatrení Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/2001 a R-1/2003 mala právo jednostranne zvýšiť žalovaným výšku mesačného nájomného v rozsahu stanovenom týmito opatreniami. Súd sa stotožnil so žalovanou nielen čo do spôsobu vyčíslenia ročných nákladov súvisiacich s nákladmi spojenými s užívaním bytu a spoločných priestorov, ale tiež čo do výšky jednostranne upraveného nájomného, ktorú boli podľa právneho názoru súdu žalovaní povinní rešpektovať. Keďže žalovaní nespĺnili svoju povinnosť riadne platiť nájomné, vznikol im nedoplatok na nájomnom, a to tak v prípade nájmu bytu, ako aj v prípade nájmu garáže. Žalobkyňa sa preto opodstatnene domáha nielen tohto nedoplatku, ale tiež poplatku z omeškania a úroku z omeškania (avšak nie v ňou požadovanej výške 0,05 % denne, ale len vo výške vyplývajúcej z § 517 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka); vo zvyšku – čo do nepriznaného úroku z omeškania v uplatnenej výške z nájmu garáže – súd žalobu zamietol.

Na odvolanie žalovaných 1/ a 2/, ktoré podali proti tej časti prvostupňového rozsudku, ktorou bolo žalobe vyhovené, Krajský súd v Trnave rozsudok súdu prvého stupňa rozsudkom z 19. júna 2007 sp. zn. 10 Co 376/2006 v napadnutej časti potvrdil. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvého stupňa zistil skutkový stav v potrebnom rozsahu, na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec správne právne posúdil. Aj podľa názoru odvolacieho súdu mohla žalobkyňa jednostranne zvýšiť mesačné nájomné za nájom bytu, lebo ju na to oprávňovalo opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26. januára 2001 č. R-1/2001. Rovnako bola v zmysle výmeru Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/1996 (č. 89/1996 Z.z.), ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami, oprávnená jednostranne zvýšiť nájomné za garáž (položka č. 14, ktorou sa upravuje cenu za prenájom nebytových priestorov). Keďže žalovaní 1/ a 2/ zálohové úhrady vo zvýšenej sume neplatili, vznikol im nedoplatok vo výške vyčíslenej vo výroku napadnutého rozsudku. Súd prvého stupňa správne postupoval pri vyčíslení výšky nedoplatku,

i poplatku z omeškania so zaplatením zálohových úhrad žalovanými; rozsudok súdu prvého stupňa je správny aj v časti nedoplatku na nájomnom za garáž ako i príslušného úroku z omeškania. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil poukazom na § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.

Generálny prokurátor Slovenskej republiky na základe podnetu žalovaných 1/ a 2/ napadol uvedené rozhodnutia mimoriadnym dovolaním, v ktorom uviedol, že nimi bol porušený zákon. Je nesporné, že účastníci konania uzavreli 27. júna 1994 nájomnú zmluvu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bol samostatný byt v obytnej budove vo vlastníctve žalobkyne. Zo zmluvy vyplýva, že nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán, v súlade s vtedy platnými cenovými predpismi. Keď žalobkyňa zaslala žalovaným 1/ a 2/ dodatok k zmluve o nájme bytu spolu s uvedením jej dôvodov zvýšenia nájomného, žalovaní 1/ a 2/ tento dodatok nepodpísali. Za daného stavu, najmä so zreteľom na skutočnosť, že medzi účastníkmi nedošlo k dohode o zvýšení zmluvne dohodnutého nájomného, nebola žalobkyňa oprávnená jednostranne zvýšiť nájomné, lebo ju na to neoprávňoval žiadny právny predpis, ani dohoda zmluvných strán. Súdni aplikované opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26. januára 2001 č. R-1/2001 nebolo možné považovať za predpis, ktorý by prenajímateľa oprávňoval jednostranne zvýšiť nájomné – toto opatrenie totiž v prípadoch, na ktoré sa vzťahovalo, len regulovalo výšku nájomného a stanovovalo limity výšky nájmu, nebolo však „osobitným predpisom“, ktorého vydanie predpokladá § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, neustanovuje ani zákon č. 18/1996 Zb. o cenách. Takisto je nesporné, že účastníci uzavreli 27. júna 1994 zmluvu o nájme garáže podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v ktorej bola výška nájomného stanovená ich dohodou. V zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov platí, že ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou. Žalobkyňu nič (ani opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/2001, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákon č. 18/1996 Zb. o cenách) neoprávňovalo jednostranne zvýšiť nájomné za garáž. V závere mimoriadneho dovolania generálny prokurátor Slovenskej republiky uviedol, že v zmysle výpočtového listu z 10. februára 2002 bola žalovaným 1/ a 2/ predpísaná a od nich požadovaná mesačnú odplata za činnosť spoločnosti vo výške 100 Sk mesačne napriek tomu, že vo výpise z obchodného registra ako predmet podnikania nemala uvedenú správu bytov a ani ako vlastníčka bytu si túto položku

v nájme a službách spojených s nájmom so žalovanými nedohodla; súdy túto okolnosť prehliadli a nevysporiadali sa s ňou. Zo všetkých uvedených dôvodov generálny prokurátor Slovenskej republiky žiadal napadnuté rozhodnutia zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Žalobkyňa vo vyjadrení k mimoriadnemu dovolaniu uviedla, že zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách o. i. upravuje pravidlá dohadovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien tovarov (medzi nimi aj nájmu). Na základe tohto predpisu je Ministerstvo financií Slovenskej republiky ako cenový orgán oprávnené regulovať ceny aj ohľadne nájmu bytu. Úradné určenie cien má záväznú podobu a zohľadňuje oprávnené záujmy jednotlivých účastníkov trhu – v danom prípade prenajímateľov a nájomcov s tým, že postupom času cenový orgán svoje rozhodnutia aktualizuje a koriguje. V nadväznosti na to bola aj žalobkyňa v danom prípade oprávnená pôvodne dohodnuté nájomné za užívanie bytu a nebytového priestoru jednostranne zvýšiť na sumu v súlade s platným všeobecne záväzným právnym predpisom. Žalobkyňa dodala, že v čl. III. nájomnej zmluvy nebola určená pevná suma nájomného, ale suma „podľa platného cenového predpisu“. Preto je nereálne, aby po zmene záväzného cenového predpisu nemohla byť výška nájomného bez výslovnej dohody strán zvýšená a počas účinnosti nájomnej zmluvy zmenená; opačný názor by mal za následok, že určitá kategória nájomcov by platením neúmerne nízkeho nájomného bola zvýhodnená oproti väčšine nájomcov, čo by bolo v rozpore aj s dobrými mravmi.

Žalovaní 1/ a 2/ označili mimoriadne dovolanie za opodstatnené.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd rozhodujúci o mimoriadnom dovolaní (§ 10a ods. 3 O.s.p.) po zistení, že tento opravný prostriedok podal včas generálny prokurátor Slovenskej republiky (§ 243g O.s.p.) na základe podnetu účastníkov konania (§ 243e ods. 1 a 2 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania preskúmal napadnuté rozhodnutie v rozsahu podľa § 243i ods. 2 O.s.p. v spojení s § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je opodstatnené.

Mimoriadne dovolanie ako dovolací dôvod uvádza, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením 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.

1. Pokiaľ sa žalobkyňa voči žalovaným 1/ a 2/ domáhala zaplatenia nedoplatku na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, treba pre účely dovolacieho konania uviesť, že nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania (viď § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka); nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu (viď § 686 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka). Keďže ustanovenia o nájme bytu (§ 685 až § 716 Občianskeho zákonníka) majú vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave nájmu (§ 663 až § 684 Občianskeho zákonníka) postavenie osobitnej právnej úpravy, neplatí pri nájme bytu, že nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania (§ 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Občiansky zákonník v § 696 až § 699 neupravuje spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsob ich platenia; nevymedzujú ani prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. Ustanovenie § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka predpokladá, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis.

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

Zo spisu nevyplýva, že by sa žalobkyňa (ako prenajímateľka) a žalovaní 1/ a 2/ (ako nájomcovia) zmluvne dohodli na možnosti niektorej zo zmluvných strán jednostranne zmeniť výšku nájomného za byt. Zo spisu je tiež zrejmá neopodstatnenosť tvrdenia žalobkyne, že nájomné bolo v zmluve o nájme bytu dohodnuté tak, že jeho výška vždy zodpovedá „všeobecne záväznému právnemu predpisu“. Dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje na čl. III. zmluvy o nájme bytu z 27. júna 1994, z ktorého vyplýva, že nájomné bolo určené vo výške 344 Sk mesačne s tým, že táto suma bola stanovená v súlade s platnými cenovými predpismi (viď čl. 6 spisu).

Dovolací súd sa stotožňuje s názorom generálneho prokurátora Slovenskej republiky, že i keď zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách upravuje o. i. pravidlá dohodovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien (vrátane nájmu) a vymedzuje pôsobnosť orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov a obcí v oblasti cien (viď § 1 ods. 1 tohto zákona), nie je „osobitným právnym predpisom“ v zmysle § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý by ustanovoval prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhradu cien plnení spojených s užívaním bytu. Ani cenové opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. R-1/2001 a R-1/2003 stanovujúce maximálne výšky nájmu nemožno považovať za takýto osobitný právny predpis – predmetom v nich obsiahnutej právnej úpravy nie sú prípady, v ktorých má prenajímateľ bytu právnu možnosť jednostranne zvýšiť toto nájomné (úhradu). Možno súhlasiť s názorom generálneho prokurátora Slovenskej republiky, v zmysle ktorého skutočnosť, že štát v určitých prípadoch stanovením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného za účelom zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného neznamena, že prenajímateľ je oprávnený v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného jednostranne zvýšiť nájomné.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že sudy nižších stupňov dospeli k záveru o povinnosti žalovaných 1/ a 2/ zaplatiť žalobkyni nedoplatok na nájomnom za byt na právnom názore, ktorý dovolací súd nepovažuje za správny.

2. Pokiaľ sa žalobkyňa voči žalovaným 1/ a 2/ domáhala zaplata nedoplatku na nájomnom za užívanie garáže, dovolací súd uvádza, že nájomnú zmluvu uzavreli účastníci 27. júna 1994 podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. V zmysle § 3 ods. 3 tohto zákona zmluva o nájme nebytového priestoru musí obsahovať o. i. výšku nájomného. V zmysle § 7 tohto zákona ak výška nájomného nie je upravená všeobecne

záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou. Niet pochyb o tom, že výška nájomného bola v danom prípade stanovená dohodou zmluvných strán (viď bod 3. nájomnej zmluvy z 27. júna 1994 (č.l. 9 spisu); na tom nič nemení skutočnosť, že prenajímateľka a nájomcovia pri dohode o výške nájomného brali na zreteľ zákon č. 526/1990 Zb. o cenách a vyhlášku č. 585/1990 Zb. o cenovej regulácii nájomného z nebytových priestorov (účinnnej od 1. januára 1991 do 1. januára 1993). Právny pomer založený zmluvou o nájme nebytového priestoru je vzťah záväzkový, ktorý nemožno meniť bez súhlasu zmluvných strán, pokiaľ právny predpis nestanovuje inak. Zákon č. 116/1990 Zb. neupravuje možnosť prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné, preto prenajímateľ nemá v tomto zákone podklad pre jednostranné zvýšenie už dohodnutého nájomného za nájom nebytového priestoru, pokiaľ táto právna možnosť prenajímateľa nebola zmluvnými stranami dohodnutá.

Aj vo vzťahu k žalobkyňou požadovanému nedoplatku na nájomnom za užívanie garáže treba poukázať na to, že zo spisu nevyplýva, že by sa účastníci dohodli na možnosti niektorého z nich jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo že by sa dohodli na zvýšení nájomného. Dovolací súd sa stotožňuje s názorom generálneho prokurátora Slovenskej republiky, že túto možnosť nemožno vyvodit' ani z cenových predpisov, na ktoré v konaní poukazovala žalobkyňa.

So zreteľom na to dospel dovolací súd k záveru, že sudy nižších stupňov vyvodili záver o povinnosti žalovaných 1/ a 2/ zaplatiť žalobkyni nedoplatok na nájomnom za garáž na základe právneho názoru, ktorý dovolací súd nepovažuje za správny.

3. Z dôvodov uvedených vyššie pod 1. a 2. Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil nielen napadnutý potvrdzujúci rozsudok odvolacieho súdu, ale aj ním potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa (okrem výroku, ktorým bola žaloba sčasti zamietnutá); vec v rozsahu zrušenia vrátil Okresnému súdu Dunajská Streda ďalšie konanie (§ 243i ods. 2 O.s.p. v spojení s § 243b O.s.p.).

Právny názor dovolacieho súdu bude v ďalšom konaní pre sudy nižších stupňov záväzný (§ 243d ods. 1 O.s.p.). V tomto (ďalšom) konaní bude tiež potrebné v kontexte žaloby a toho, čo je právne relevantné pre rozhodnutie o nej, posúdiť aj právny význam skutočnosti, že v zmysle výpočtového listu z 10. februára 2002 bola žalovaným 1/ a 2/ predpísaná a od nich požadovaná mesačná odplata za činnosť žalobkyne vo výške 100 Sk mesačne napriek tomu,

že vo výpise z obchodného registra ako predmet podnikania nemala uvedenú správu bytov a ani ako vlastníčka bytu si so žalovanými nedohodla odplatu za túto činnosť.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 243i ods. 2 O.s.p. v spojení § 243d ods. 1 O.s.p.).

P o u ě n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 4. februára 2009

JUDr. Emil F r a n c i s c y, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková