



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Jozefa Kolcuna a JUDr. Ivana Machyniaka v právnej veci žalobcu **K. C.**, bývajúceho v N., proti žalovanému **S.**, so sídlom N., IČO: X., zastúpenému JUDr. A. E., advokátom v N., **o určenie platnosti nájomnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 14 C 188/1998, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 7. decembra 2006 sp. zn. 8 Co 195/2006

t a k t o :

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Nitre z 7. decembra 2006 sp. zn. 8 Co 195/2006 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Nitra rozsudkom z 17. mája 2006 č.k. 14 C 188/1998-254 určil, že nájomná zmluva uzatvorená medzi účastníkmi dňa 11.1.1996 ohľadne bytu na prízemí objektu na N., pozostávajúceho z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva je platná. Nájomný pomer žalobcu k bytu na prízemí objektu na N. trvá. Uložil žalovanému zaplatiť žalobcovi trovy konania a trovy štátu. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že účastníci uzatvorili 11.1.1996 nájomnú zmluvu o nájme bytu. Žalobcovi vznikol nájom k bytu na prízemí v objekte žalovaného na ul. N.. Nájomná zmluva bola uzavretá písomne, podpísaná žalobcom ako i osobou oprávnenou konať za žalovaného. Predmetná zmluva má všetky zákonom predpísané náležitosti, t.j. označenie predmetu, rozsah užívania, výšku

nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ohľadom predmetu nájmu mal súd zo záveru znaleckého posudku ako aj z výpovede znalca na pojednávaní preukázané, že sporný priestor spĺňa podľa stavebného zákona (definície bytu) náležitosti bytu. V danom prípade ide o byt stavebne existujúci podľa stavebných predpisov.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Nitre rozsudkom z 7. decembra 2006 č.k. 8 Co 195/2006-274 potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej a v časti náhrady trov konania. V časti náhrady trov štátu zmenil napadnutý rozsudok a zaviazal žalovaného zaplatiť trovy štátu vo výške 15 705 Sk na účet Okresného súdu v Nitre do 3 dní. Zaviazal taktiež žalovaného zaplatiť žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania vo výške 1 424 Sk. Proti tomuto rozsudku pripustil dovolanie. V odôvodnení uviedol, že účastníci konania nespochybnili, že medzi nimi bola uzatvorená zmluva o nájme. Za spornú posudzovali práve iba otázku spôsobilosti predmetu tejto zmluvy byť predmetom nájmu a otázku platnosti nájomnej zmluvy z titulu dĺžky trvania nájmu (s poukazom na ustanovenie § 13 ods. 1 zákona č. 278/93 Z.z., ku ktorému právnomu problému zaujal odvolací súd stanovisko už vyššie). Vychádzajúc z uvedeného ustálil, že pokiaľ bol v tejto nájomnej zmluve použitý pojem „byt“, o ktorom zmluvné strany vedeli o aký byt sa jedná a prečo potrebujú takúto zmluvu uzatvoriť, a neskôr tento pojem vykladali rozdielne (žalobca mal za to, že sa jedná o byt ako predmet občianskoprávných vzťahov a žalovaný pre nedostatok rozhodnutia stavebného úradu sporný byt za byt ako predmet občianskoprávných vzťahov nepovažoval) javí sa byť spravodlivé vykladať tento pojem „byt“ v neprospech toho, kto ho do zmluvy vložil a bez aktívnej spolupráce ktorého by tento predmet nájmu nebol ani vytvorený a užívateľschopný. Vzhľadom k svojmu názoru, ktorý je v rozpore s názorom zastávaným v právnej praxi pripustil vo veci v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p. dovolanie, pričom za otázku zásadného právneho významu považoval to, či za byt určený na trvalé bývanie možno klasifikovať byt, ak tento účel bytu vyplýva z vôle účastníkov pri uzavretí nájomnej zmluvy bez existencie rozhodnutia správneho orgánu (ktorého vydanie rozhodnutia zmaril prenajímateľ) a pri zachovaní zákonnej definície bytu podľa stavebných predpisov a chýbajúcej definície bytu pre účely nájmu bytu (vychádzajúc z ustanovenia § 118 ods. 1, 2 a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka).

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný, ktorého prípustnosť odôvodňoval ustanovením § 238 ods. 3 O.s.p. a dôvodnosť ustanovením § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Občiansky zákonník a ani ustanovenia špeciálnych právnych predpisov nepripúšťajú, aby absenciu právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o účelovom určení miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, nahrádzala vôľa účastníkov občianskoprávneho vzťahu ani v tom prípade, ak byt fakticky t.j. stavebne existuje. Zákon takisto nepripúšťa, aby sa pojem „byt“ tak ako ho chápe odvolací súd (byt, určený vôľou účastníkov nájomnej zmluvy, spĺňajúci stavebnotechnické požiadavky na existenciu bytu, a byt právny t.j. spĺňajúci všetky zákonné kritéria) vykladal v občianskoprávnych vzťahoch v prospech alebo v neprospech niektorého z účastníkov nájomnej zmluvy, pretože zákon takéto členenie bytov nepozná. Predmetom zmluvy o nájme podľa Občianskeho zákonníka môže byť jedine vec spôsobilá byť predmetom občianskoprávnych vzťahov. Takýmto predmetom je okrem iného i byt v zmysle ustanovenia § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka. V predmetnom prípade je nesporné, že dotknuté priestory sú naďalej právoplatným kolaudačným rozhodnutím stavebného úradu účelovo určené ako nebytové priestory, nemôžu teda spĺňať pojmové znaky bytu ako predmetu občianskoprávnych vzťahov v zmysle ustanovenia § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Uvedomujúc si, že odvolací súd pripustil vo svojom rozsudku dovolanie k otázke zásadného právneho významu, poukazuje ešte aj na ďalšie pochybenie odvolacieho súdu v tejto veci. Odvolací súd zaujal úplne nesprávne stanovisko k námietke žalovaného, že sporná nájomná zmluva je absolútne neplatná aj z titulu rozporu s ustanovením § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu. Na základe uvedených skutočností žiadal Najvyšší súd Slovenskej republiky, aby rozsudok Krajského súdu v Nitre ako aj rozsudok Okresného súdu v Nitre zrušil a vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.) bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Pred samotným posúdením správnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska jeho vecnej správnosti považuje dovolací súd za potrebné upozorniť, že vyslovením prípustnosti dovolania (§ 238 ods. 3 O.s.p.) vymedzuje odvolací súd zároveň aj právnu otázku zásadného významu pre vyriešenie ktorej v dovolacom konaní vytvoril priestor. Dovolanie v takomto prípade môže byť odôvodnené výlučne len nesprávnym právnym názorom, zaujatým v napadnutom rozhodnutí, a to práve v tej právnej otázke, ktorá viedla k pripusteniu dovolania. Dovolací súd sa potom obmedzuje len na tie dôvody dovolania, ktoré spadajú do rámca prípustného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný tak rozsahom dovolania ako aj uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane jeho obsahového vymedzenia. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p. neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní ibaže tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

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

Odvolací súd pripustil dovolanie z dôvodu, že za otázku zásadného právneho významu považoval posúdenie, či za byt určený na trvalé bývanie možno považovať byt, kde tento účel vyplýva z vôle účastníkov pri uzavretí nájomnej zmluvy, bez existencie rozhodnutia správneho orgánu (ktorého vydanie rozhodnutia zmenil prenajímateľ) a pri zachovaní zákonnej definície bytu podľa stavebných predpisov a chýbajúcej definície bytu pre účely nájmu bytu (vychádzajúc z ustanovenia § 118 ods. 1 a 2 a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka). Tomu zodpovedá dôvod dovolania, ktorý má základ v tvrdení, že napadnutý

rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Keďže dovolateľ je oprávnený napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu, proti ktorému bola prípustnosť dovolania založená výrokom odvolacieho súdu len z dôvodu uvedeného v ustanovení § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., preskúmal dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu len z hľadiska tohto uplatneného dovolacieho dôvodu. Námietkami žalovaného, ktoré sa netýkali pripustenej dovolacej otázky, sa dovolací súd nemohol s poukazom na právnu úpravu dovolacieho konania zaoberať.

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

Podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa § 76 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

Podľa § 85 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činnosti, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie

stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerané ustanovenia § 76 až 84.

Podľa § 85 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa odseku 1.

Pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom (vychádzajúc z ustanovenia § 118 ods. 1, 2 a § 685 a nasl. OZ) je treba vychádzať zo stavebnoprávných predpisov. Vymedzenie pojmu bytu teda predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt je kolaudačný stav a nie stav faktický, t.j. spôsob užívania miestností alebo súboru miestností. Ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby. Ak vyplýva zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) dokončené stavby sa môžu užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia na určený účel. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený kolaudačným rozhodnutím, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu súd v zmysle § 135 ods. 2 veta druhá O.s.p. vychádza.

Odvolačný súd pripustil dovolanie na otázku zásadného právneho významu, či za byt určený na trvalé bývanie možno považovať byt, kde tento účel vyplýva z vôle účastníkov pri uzavretí nájomnej zmluvy, bez existencie rozhodnutia správneho orgánu (ktorého vydanie rozhodnutia zmaril prenajímateľ) a pri zachovaní zákonnej definície bytu podľa stavebných predpisov a chýbajúcej definície bytu pre účely nájmu bytu (vychádzajúc z ustanovenia § 118 ods. 1, 2 a § 685 a nasl. OZ) pričom túto otázku posúdil tak, že sa javí byť spravodlivé vykladať tento pojem („byt“) v neprospech toho, kto ho do zmluvy vložil (v danom prípade

žalovaný) a bez aktívnej spolupráce ktorého by tento predmet nájmu nebol ani vytvorený a užívateľsky schopný. Záver odvolacieho súdu je však nesprávny.

Ako vyplýva z obsahu spisu priestor (tzv. byt) bol prerobený z bývalých prevádzkových priestorov zborovne bez stavebného povolenia alebo ohlásenia stavebnému úradu. Na Okresnom úrade v Nitre, Odbor životného prostredia, bolo začaté konanie o odstránení nepovolenej zmeny dokončenej stavby, resp. o jej dodatočnom povolení, týkajúce sa sporných priestorov (tzv. bytu). Podľa zhodného vyjadrenia účastníkov, Okresný úrad v Nitre v súčasnosti v tejto veci nekoná a čaká na rozhodnutie súdu. Z uvedeného je zrejmé, že doposiaľ príslušný stavebný úrad nerozhodol o tom, či tieto nebytové priestory sú určené na trvalé bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatná bytová jednotka (byt). Pre posúdenie dovoleného účelu užívania stavby je rozhodujúci obsah stavebného povolenia, stavbu je možné užívať len k účelu, ktorý je vymedzený v kolaudačnom rozhodnutí. Ak je určitý konkrétny priestor skolaudovaný ako nebytový priestor nemôže byť vzhľadom na definíciu pojmu bytu určený ako byt (iba ak by došlo k čiastočnej alebo úplnej zmene užívania stavby), to platí aj obrátene. Nie je pritom rozhodujúce, k akým účelom alebo akým spôsobom je v skutočnosti konkrétny byt alebo nebytový priestor užívaný.

Ani Občiansky zákonník ani ustanovenia špeciálnych právnych predpisov nepripúšťajú, aby absencia právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o účelovom určení miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, nahrádzala vôľu účastníkov občianskoprávneho vzťahu a to ani v tom prípade ak by byt fakticky t.j. stavebne existoval. Zákon taktiež nepripúšťa, aby sa pojem „byt“ (byt určený vôľou účastníkov nájomnej zmluvy spĺňajúci stavebnotechnické požiadavky na existenciu bytu a byt právny t.j. spĺňajúci všetky zákonné kritéria) vykladal v občianskoprávných vzťahoch v prospech alebo neprospech niektorého z účastníkov nájomnej zmluvy, pretože zákon takéto členenie bytov nepozná.

Vzhľadom na vyššie uvedené možno uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom v pripustenej dovolacej otázke bolo dôvodné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto napadnutý rozsudok odvolacieho súdu podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 O.s.p.).

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

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

V Bratislave 30. júna 2008

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: