

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **M.**, so sídlom v B., proti žalovaným : **1/ D. B.**, nar. X., bývajúcej v B. a **2/ E. B.**, nar. X., bývajúceho v B., zastúpeným JUDr. S. J., advokátom so sídlom v B., **o vypratanie bytu**, vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 16 C 128/2003, o dovolaní žalovaných proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 22. marca 2007 sp. zn. 6 Co 242/2006, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 22. marca 2007 sp. zn. 6 Co 242/2006 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava I rozsudkom z 12. apríla 2005 č. k. 16 C 128/2003 - 46 zamietol žalobu a doplniacim rozsudkom z 11. apríla 2006 č. k. 16 C 128/2003 - 67 rozhodol nákladovým výrokom o práve na náhradu trov konania tým spôsobom, že obom žalovaným nepriznal náhradu trov konania. Rozhodnutie vo veci samej odôvodnil tým, že z výsledkov vykonaného dokazovania vyplynul záver, že žalobkyňa je aktívne legitimovanou na podanie žaloby o vypratanie bytu číslo 10, 2. kategórie, nachádzajúceho sa na 4. poschodí v bytovom dome na B. z dôvodu preukázania vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti výpisom z listu vlastníctva č. X. z katastra nehnuteľností pre O., katastrálne územie B.. Nesplnila však druhú z podmienok úspešnosti žaloby na vypratanie nehnuteľnosti, ktorou je preukázanie užívania predmetného bytu žalovanými bez právneho dôvodu. K uvedenému záveru dospel posúdiac predbežnou otázkou platnosť výpovede z nájmu bytu z 25.11.2002 danej žalobkyňou obom žalovaným, ktorá im bola doručená do vlastných rúk 29.11.2002. Výpoveď z nájmu posúdil neplatnou v zmysle § 37

Občianskeho zákonníka a § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodu jej neurčitosti, pretože vo výpovedi absentuje skutkovo vymedzený výpovedný dôvod s odôvodnením a opísaním relevantných skutočností, z ktorých žalobkyňa vyvodzuje porušenie povinností obomi žalovanými v postavení nájomcov predmetného bytu. Vyslovil názor, že výpovedným dôvodom nie je možné považovať opis znenia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, pretože neozrejmuje s určitosťou, akým spôsobom porušili obaja žalovaní svoje povinnosti vyplývajúce im z nájmu bytu. Považujúc výpoveď z nájmu bytu neplatnou a nájom bytu trvajúcim právnym vzťahom, založeným Zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 02.10.1999, medzi účastníkmi, nepriznal súdnu ochranu právu žalobkyne na vypratanie vlastnícky jej patriaceho bytu užívaného obomi žalovanými titulom nájmu. O práve na náhradu trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a v konaní úspešným žalovaným nepriznal náhradu trov konania, nakoľko si náhradu trov konania neuplatnili.

Krajský súd v Bratislave, konajúci o odvolaní žalobkyne, rozhodol rozsudkom z 22. marca 2007 sp. zn. 6 Co 242/2006, ktorým rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej zmenil tak, že uložil obom žalovaným povinnosť vypratať byt číslo 10, druhej kategórie, na 4. poschodí, pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne a základného príslušenstva, nachádzajúci sa v bytovom dome na B., v lehote pätnásť dní po pridelení náhradného bytu. O práve na náhradu trov rozhodol tak, že žalobkyňu nepriznal náhradu trov odvolacieho konania (opomenul rozhodnúť o práve na náhradu trov prvostupňového konania). Stotožnil sa so skutkovým stavom zisteným súdom prvého stupňa vyplývajúcim z výsledkov vykonaného dokazovania, ale nesúhlasil s jeho právnym posúdením, pretože súd prvého stupňa na zistený skutkový stav aplikoval, podľa jeho názoru, správnu právnu normu, ktorú ale nesprávne vyložil. Podľa odvolacieho súdu, keďže žalovaní neplatnosť výpovede nenapadli na súde v zákonnej lehote v súlade s ustanovením § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, nesprávne postupoval súd prvého stupňa skúmajúc predbežnou otázkou platnosť výpovede z nájmu bytu. Na závere o dôvodnosti žaloby nezmenila nič ani skutočnosť, že žalovaní dňa 08.04.2005 zaplatili nedoplatok na nájomnom vo výške 41.000,- Sk. Pri rozhodovaní o bytovej náhrade v zmysle § 712 ods. 1 Občianskeho zákonníka vzal do úvahy v súlade s ust. § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka skutočnosť, že v predmetnom byte spolu so žalovanými býva maloletý syn A. a dve plnoleté deti (E. a D.) a lehotu na vypratanie bytu stanovil pätnásť dní po pridelení náhradného bytu, ktorý môže mať horšiu kvalitu, menšiu obytnú plochu, než vypratávaný byt a môže sa nachádzať aj mimo lokality obce, v ktorej sa nachádza

tento byt. O práve na náhradu trov konania rozhodol v zmysle § 224 ods. 1 O. s. p. podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a úspešnej žalobkyni nepriznal náhradu trov konania, pretože si ju neuplatnila.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podali včas dovolanie obaja žalovaní. Navrhli, aby dovolací súd zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania vyvodzovali z ustanovenia § 238 ods. 1 O. s. p., nakoľko rozsudkom odvolacieho súdu bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa a dôvodnosť ustanovením § 241 ods. 2 písm. b/ a c/ O. s. p., pretože konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a tým, že rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Správnym považovali záver o absolútnej neplatnosti jednostranného právneho úkonu žalobkyne - výpovede z nájmu smerovanej žalovaným, ku ktorému dospel súd prvého stupňa vychádzajúc z jeho neurčitosti, pretože výpoveď z nájmu bytu neobsahuje spôsob porušenia povinností vyplývajúcich z nájmu žalovanými. Dôsledkom toho je právny záver o trvaní nájomného vzťahu účastníkov konania a tým trvaní všetkých práv a povinností z neho plynúcich. Podľa názoru dovolateľov, odvolací súd mal skúmať príčiny a dôvody neplatenia nájomného, dĺžku obdobia neplatenia nájomného, pomery žalovaných a pod. Keďže žalovaní dlh uhradili v priebehu konania, uloženie im povinnosti byt vypratať by bolo v rozpore s dobrými mravmi v súlade s ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vyslovili názor, že neplatenie nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší než tri mesiace nie je obligatónnym dôvodom výpovede z nájmu bytu a v rozpore s dobrými mravmi je žiadať žalovaných vypratať byt v dôsledku nezaplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 11.699,- Sk.

Žalobkyňa vo svojom vyjadrení k dovolaniu žalovaných navrhla dovolanie zamietnuť. Podľa jej názoru, výpoveď z nájmu bytu je platným právnym úkonom, ktorého vyslovenia neplatnosti žalovaní prostredníctvom súdu nežiadali. Výpoveď je určitým právnym úkonom, pretože z nej vyplýva, že žalovaní si nesplnili svoju zákonnú povinnosť vyplývajúcu im z nájmu, pretože neplatili nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší než tri mesiace a o nesplnení tejto svojej povinnosti vedeli.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.), po zistení, že dovolanie podali účastníci konania proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným

prostriedkom (§ 238 ods. 1 O. s. p.), zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O. s. p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v rozsahu vyplývajúcom z § 242 ods. 1 O. s. p. a dospel k záveru, že rozsudok odvolacieho súdu nie je správny.

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O. s. p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný rozsahom dovolania a uplatneným dovolacím dôvodom vrátane jeho obsahového vymedzenia; obligatórne sa zaoberá len vadami konania vymedzenými v § 237 O. s. p. a inými vadami, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vady podľa § 237 O. s. p. (spočívajúce v nedostatku právomoci súdu, spôsobilosti byť účastníkom konania, riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, v prekážke veci právoplatne rozhodutej alebo už prv začatého konania, v chýbajúcom návrhu na začatie konania, hoci bol potrebný, v odňatí možnosti účastníka konať pred súdom a v rozhodovaní vylúčeným sudcom, či v konaní súdom nesprávne obsadeným), neboli žalobkyňou namietané a nevyplývajú ani z obsahu spisu. Dovolací súd nezistil ani iné vady, ktoré by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci

Dovolací súd pristúpil ku skúmaniu vecnej správnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska dovolacieho dôvodu uplatneného žalovanými (napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci), vrátane jeho obsahového vymedzenia. Nezaoberal sa pritom právnymi otázkami žalovanými nenamietanými.

Právnym posúdením veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie veci, ktoré dovolatelia uplatnili dôvodom dovolania, môže spočívať v tom, že odvolací súd vec posúdil podľa nesprávneho právneho predpisu, alebo že správne použitý právny predpis nesprávne vyložil, prípadne ho na zistený skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. Pokiaľ dovolatelia namietali, že odvolací súd nesprávne právne vec posúdil, treba uviesť, že uvedená námietka nespôsobuje existenciu vady v zmysle § 237 O. s. p. Námietku účastníka konania, ktorou vytýka súdu existenciu omylu pri aplikácii práva, treba považovať za dovolací dôvod

podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p., ktorý však sám osebe prípustnosť dovolania nezakladá. Skutočnosť, že by rozhodnutie prípadne aj spočívalo na nesprávnom právnom posúdení veci, môže byť len odôvodnením dovolania za predpokladu, ak je toto prípustné, nie však dôvodom jeho prípustnosti podľa § 236 a nasl. O. s. p.

Úlohou dovolacieho súdu v prípade dovolania odôvodneného nesprávnym právnym posúdením veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.) je posúdiť, či odvolací súd na zistený skutkový stav použil správnu právnu normu a či ju správne interpretoval. Nesprávne právne posúdenie veci je spôsobilým dovolacím dôvodom vtedy, ak bolo rozhodujúce pre rozhodnutie odvolacieho súdu, t. j. ak na takomto právnom posúdení napadnuté rozhodnutie spočíva.

Rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza zo záveru, že nájomný vzťah medzi účastníkmi konania skončil po uplynutí výpovednej doby plynúcej od doručenia platnej výpovede z nájmu bytu danej žalobkyňou obom žalovaným, pretože žalovaní v prekluzívnej lehote prostredníctvom súdu nežiadali určiť jej neplatnosť, z ktorého dôvodu sa súd už nemohol zaoberať predbežnou otázkou platnosti tejto výpovede z nájmu.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

V citovanom ustanovení je definovaná jedna z najvýznamnejších právnych skutočností, s ktorou objektívne právo spája vznik, zmenu a zánik (rovnako aj zrušenie) práv a povinností. Ak súd posudzuje platnosť právneho úkonu, jeho účinky, dôsledky jeho zrušenia a pod., kľúčový význam má vyriešenie základnej otázky, či vôbec došlo k právnomu úkonu. Ak zo skutkových okolností nemožno usúdiť na právny úkon, potom nemožno uvažovať ani o dôsledkoch takéhoto úkonu, ktoré inak objektívne právo s takým úkonom pravidelne spája. Ak niet právneho úkonu, vznikajú úplne odlišné následky v hmotnoprávnej sfére dotknutých subjektov. Právny úkon, ako to vyplýva z dikcie zákona, je určovaný : - prejavom vôle, - zameraním tohto prejavu vôle, - vznikom, zmenou alebo zánikom (zrušením) práv a povinností, alebo smeruje k vyvolaniu iných právnych následkov, ktoré právne predpisy s takým prejavom vôle spájajú. Z uvedeného vyplýva, že vznik, zmenu a zánik práv a povinností môže vyvolať len právny úkon platný. Skúmanie

platnosti prejavu vôle je predpokladom pre záver o platnosti právneho úkonu. Ak prejav vôle nespĺňa predpísané náležitosti, právny úkon nemôže byť platný (nullum negotium).

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Citované ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d/ bolo inkorporované do nášho právneho poriadku novelou Občianskeho zákonníka (zákonom č. 261/2001 Z. z.), ktorá zmenila celkový spôsob zániku nájmu bytu výpoveďou (§ 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Dovtedajšia úprava, podľa ktorej ku každej výpovedi musel dať privolenie súd, sa od 1. septembra 2001 zmenila tak, že nájomcovi možno dať výpoveď z taxatívne určených dôvodov, ale súd bude o výpovedi z nájmu bytu rozhodovať iba na návrh nájomcu, ktorý nesúhlasí s výpoveďou, tvrdiac, že je daná v rozpore so zákonom, a bude žiadať súd, aby vyslovil, že je neplatná (§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka).

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. Výpoveď z nájmu bytu je jednostranným hmotnoprávnym úkonom, ktorý musí spĺňať podmienky stanovené Občianskym zákonníkom v jeho všeobecnej časti (§ 37 a nasl.), ako i v jeho osobitnej časti (§ 710 ods. 3). Musí ísť o taký písomný prejav vôle prenajímateľa, z ktorého je zrejmé, že smeruje k zániku nájmu bytu výpoveďou z niektorého z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom prejav vôle musí obsahovať okrem výpovedného dôvodu aj lehotu, kedy sa má nájom skončiť (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

Dôvodom k výpovedi z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka nemôže byť každé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu, ale len porušenie hrubé. Pojem „hrubo porušuje svoje povinnosti“ činí citované ustanovenie normou s relatívne neurčitou hypotézou. V prípade citovaného ustanovenia môže ísť o hrubé porušenie akýchkoľvek povinností vyplývajúcich z tohto právneho vzťahu. Keďže nájomný vzťah je typicky odplatným právnym vzťahom, neplatenie nájomného možno považovať za také porušenie nájmovej zmluvy, ktoré je jej podstatným porušením. Za hrubé porušenie povinností nájomcu zákon považuje predovšetkým neplatenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.

Nepochybne účinkom výpovede je to, že sa nájom končí a že nájomca sa musí z bytu vysťahovať. Keďže požadovaný predpokladaný právny následok - účinok môže vyvolať len platný právny úkon, rovnako ako jednostranný právny úkon výpoveď z nájmu bytu môže vyvolať ňou sledovaný cieľ len za predpokladu, že je právnym úkonom platným. Aj v prípade žaloby o vypratanie bytu uplatnenej aktívne legitimovaným účastníkom konania z dôvodu zániku nájmu bytu výpoveďou, a tým užívania bytu bývalými nájomcami bez právneho dôvodu, je povinnosťou súdu skúmať predbežnou otázkou (§ 135 ods. 2 O. s. p.) platnosť právneho úkonu - výpovede, na základe ktorej malo prísť k zániku nájmu bytu.

Podľa ustanovenia § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Z ustanovenia § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že písomná výpoveď z nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Skutkové vymedzenie nemožno stotožniť s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, vrátane citácie tohto zákonného ustanovenia (neplatenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace), ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného výpovedného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda uvedením mesiacov, kedy nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, poprípade výškou dlhu. V prípade chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu

tento nedostatok nemožno napraviť ani dodatočným dopĺňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

V posudzovanej veci žalobkyňa dala dňa 25.11.2002 (č. 1. 5 spisu) žalovaným výpoveď z nájmu bytu. V predmetnej výpovedi žalobkyňa výpovedný dôvod žiadnym spôsobom skutkovo nevymedzila, neuviedla výšku dlhu žalovaných na nájomnom, ani obdobie (mesiace), kedy žalovaní nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Chýbajúci výpovedný dôvod nenahradiť ani tvrdenie žalobkyne o tom, že žalovaní o neplatení nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vedeli, resp. odvolacím súdom tvrdená súladnosť (nerozpornosť) medzi účastníkmi skutočnosti neplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu žalovanými (str. 5 ods. 2 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu).

Z uvedeného vyplýva, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil, pretože považoval výpoveď z nájmu bytu platnou v dôsledku nepodania žaloby žalovanými na vyslovenie jej neplatnosti súdnym rozhodnutím v zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka prekludovaním tohto práva. Takýmto postupom by bol zmarený zákonodarcom sledovaný cieľ ochrany právneho inštitútu nájmu bytu tým, že k jeho skončeniu môže prísť (okrem písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom alebo v prípade nájmu bytu dohodnutého na určitý čas tiež uplynutím tohto času) len písomnou výpoveďou z taxatívne v zákone vymenovaných dôvodov, ktoré musia byť v zmysle § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka vo výpovedi skutkovo vymedzené. Pokiaľ chýba skutkovo vymedzený výpovedný dôvod, absolútne neplatný právny úkon výpovede z nájmu bytu nemožno konvalidovať uplynutím prekluzívnej (prepadnej) lehoty na podanie žaloby o určenie výpovede z nájmu bytu neplatnou. Z uvedeného vyplýva, že platnosť výpovede je vždy predmetom predbežného prieskumu súdu, pretože je predpokladom skončenia nájmu bytu, z ktorého dôvodu už neexistujúcemu nájomnému vzťahu nemôže súd poskytnúť súdnu ochranu, ale v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí naopak súdnu ochranu poskytnúť právu vlastníckemu.

Rozhodnutiu odvolacieho súdu nerešpektujúcemu uvedené ustanovenia Občianskeho zákonníka, žalovaní opodstatnene vytkli, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.).

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

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

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

V Bratislave 25. novembra 2008

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

Za správnosť vyhotovenia: