

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	9Cdo/67/2021
Identifikačné číslo spisu:	6711218279
Dátum vydania rozhodnutia:	29.09.2021
Meno a priezvisko:	JUDr. Martin Holíč
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2021:6711218279.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Mesiarkinovej, a sudcov JUDr. Mariána Sluka, PhD. a JUDr. Martina Holíča, v spore žalobcov 1/ W. I., nar. XX.XX.XXXX a 2/ K. I., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom Ľ. R. XXXX/XX, XXX XX H., obaja zastúpení advokátom JUDr. Michalom Vlkolinským, so sídlom Nám. SNP 17/29, 960 01 Zvolen, proti žalovanému O., O.U.L., so sídlom C. O. XX, XXX XX H., IČO: XX XXX XXX, zastúpeného splnomocnencom Ulianko & partners, s.r.o., so sídlom Nám. SNP 37, 960 01 Zvolen, IČO: 36 856 517, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, vedenom na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 13C/198/2011, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 19. februára 2020 sp. zn. 17Co/37/2019, takto

rozhodol:

Dovolenie o d m i e t a.

Žalobcovia 1/ a 2/ majú nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Zvolen (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 18. októbra 2018, č. k. 13C/198/2011-238 výrokom I. určil, že výpoveď z nájmu bytu č. XX na X. poschodí vo vchode č. XX, na ulici Ľ. R., súp. č. XXXX vo H., pozostávajúci z troch izieb a príslušenstva zo dňa 16.9.2011, doručená žalobcom v I. a II. rade 19.9.2011 je neplatná a výrokom II. žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcom v I. a II. rade trovy konania v rozsahu 100% do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

1.1. Na odôvodnenie rozhodnutia uviedol, že výpoveď prenajímateľa z nájmu bytu je jednostranným adresovaným právnym úkonom, ktorý musí vedľa náležitostí ustanovených v § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyhovovať tiež obecným náležitostiam právnych úkonov, vyplývajúcich z ustanovení § 34 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka, t.j. mimo iné, nesmie odporovať zákonu, alebo ho obchádzať, alebo sa priečiť dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka). V prejednávanej veci súd pri posudzovaní predmetnej výpovede z nájmu z hľadiska jej súladu s dobrými mravmi prihliadol tak k okolnostiam na strane prenajímateľa, ako i na strane nájomcov, pričom dospel k záveru, že porušenie

povinnosti nájomcami (žalobcami v I. a II. rade), ktorí inak si dlhodobo riadne plnili svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, nemohli vzhľadom na situáciu prenajímateľa výrazne poškodiť. U žalobcov v I. a II. rade chýbal úmysel neplatiť nájomné za obdobie uvedené vo výpovedi z nájmu bytu, keďže nastali okolnosti s prevodom vlastníctva predmetného bytu a žalobcovia v I. a II. rade v danom čase mali teda platiť nájom a služby spojené s užívaním bytu v tom čase inému vlastníkovi bytu, ako aj na skutočnosť, že samotní žalobcovia platili za služby spojené s užívaním bytu ako aj nájomné na účet SVB a po výzve zo strany žalovaného, ktorý na základe súdnych rozhodnutí sa stal znova vlastníkom predmetného bytu a teda mal nárok na nájomné a na platby spojené s užívaním predmetného bytu za vyššie uvedené obdobie, pričom žalobcovia v I. a II. rade po oboznámení sa s týmito skutočnosťami a po zaslaní výzvy zo strany žalovaného, uhradili časť nájomného za rok 2008 a zároveň vyzvali žalovaného na predloženie vyúčtovania spojených s užívaním predmetného bytu, aj za roky 2009, 2010, ako aj ďalšie mesiace, pričom je logické, že žalobcovia takéto vyúčtovanie požadovali, aby mohli ustáliť presnú výšku, nie čo sa týka nájomného, ale služieb spojených s užívaním bytu. Napriek tomu, že žalovaný im takéto vyúčtovanie nezaslal, dňa 22.9.2011 uhradili aj zvyšnú časť dlžného nájomného, ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že predmetná výpoveď z nájmu bytu je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

2. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalovaného rozsudkom z 19. februára 2020 sp. zn. 17Co/37/2019 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcom 1/ a 2/ trovy odvolacieho konania v rozsahu 100%. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktorému predchádzalo, dospel k záveru, že súd dostatočne zistil skutkový stav a na základe toho dospel ku správny záverom a tieto správne právne posúdil, odvolanie preto posúdil ako nedôvodné.

2.1. Odvolací súd sa stotožnil s posúdením výkonu práva žalovaného na výpoveď z nájmu bytu ako rozporné s dobrými mravmi v zmysle § 3 OZ a v dôsledku toho výpoveď za neplatnú v zmysle § 39 OZ pre rozpor so zákonom - § 3 OZ vzhľadom na konkrétne okolnosti tohto prípadu. Zmätok ohľadne osoby prenajímateľa a teda osoby oprávnenej na nájomné totiž zapríčinil žalovaný neplatným prevodom vlastníckeho práva k bytu v dôsledku ignorancie ust. § 16 zákona č. 182/1993 Z.z. o povinnosti prenajímateľa v prípade zamýšľaného predaja byt ponúknuť na predaj nájomcovi, ktorý je fyzickou osobou, čo konštatovali aj Krajský súd v Banskej Bystrici a odvolací Najvyšší súd SR vo svojich rozhodnutiach, ktorými bolo právoplatne zrušené rozhodnutie vtedajšej Správy katastra H. A. XXXX/XXXX z 29. októbra 2008 o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe takéhoto prevodu pre L. Q.. Neistota žalobcov ako nájomcom v tom, komu platiť nájomné, je len dôsledkom tohto zmätku vyvolaného žalovaným. Platenie nájomného naďalej žalovanému by bolo v tom čase právnej neistoty síce v rozpore so zápisom vlastníka bytu v katastri nehnuteľností, ako to uvádza žalovaný, avšak v súčasnosti by bolo hodnotené ako rozumné a správne, keďže podľa súčasného právneho stavu je vlastníkom bytu žalovaný. To však žalobcovia v čase, keď bolo potrebné nájomné platiť, nemohli s istotou vedieť, aj keď mali pochybnosti o platnosti prevodu, museli počítať aj s alternatívou, že súdy rozhodnú inak. Na druhej strane rešpektovanie v tom čase platného právneho stavu a platenie nájomného L. Q., by bolo síce po právnej stránke v tom čase v poriadku, po praktickej stránke by však mohlo a s vysokou pravdepodobnosťou by aj viedlo k veľmi problematickému ba možno až nemožnému domáhaniu sa vrátenia platieb nájomného od L. Q. po opätovnom zápise žalovaného ako vlastníka bytu, čomu sa žalobcovia chceli vyhnúť. Preto odvolací súd hodnotil počínanie si žalobcov vzhľadom na konkrétne okolnosti prípadu spočívajúce v priebežnom poukazovaní platieb vo výške nájomného tretej osobe kvázi do depozitu ako obozretné. Spoločenstvo vlastníkov bytov je pritom vhodnou osobou na tento účel, pretože od vlastníka následne požaduje úhrady spojené s užívaním bytu, ktoré sú súčasťou platieb od nájomcu spolu s „čistým“ nájomným, ktoré po zdanení a odvode zostáva prenajímateľovi.

2.2. Pokiaľ žalovaný argumentoval tým, že poskytol žalobcom dodatočnú lehotu na doplatenie nájomného, tieto ho v tejto lehote nezaplatili, pričom mu mohli doplatiť nájomné už po doručení rozsudku Najvyššieho súdu SR, ktorým potvrdil zrušenie rozhodnutia vtedajšej Správy katastra Zvolen o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu pre L. Q. a nemohli podmieňovať zaplatenie dlžného nájomného predložením vyúčtovania úhrady za služby spojené s užívaním bytu za roky 2008 - 2010, odvolací súd poukázal na to, že medzi rozhodnutím NS SR (jún 2011) a výzvou žalovaného (august 2011) uplynulo

krátke časové obdobie, ani po rozhodnutiach správnych súdov nebolo definitívne rozhodnuté o návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu. Až právoplatným rozhodnutím štátneho orgánu na úseku katastra nehnuteľností o návrhu na vklad bola definitívne vyriešená otázka ohľadne vlastníctva k bytu. Preto doručením rozhodnutia NS SR žalobcovi 1/ tento nenadobudol definitívnu vedomosť, kto je vlastníkom bytu, t.j. jeho prenajímateľom. Žalobcovia doplatili celé dlžné nájomné do troch dní od doručenia výpovede vrátane žalovaným požadovaných preddavkov na úhrady spojené s užívaním bytu. Záverom odvolací súd poukázal na rozdiel, či právnu neistotu v osobe prenajímateľa vyvolal samotný prenajímateľ alebo či neplnenie zapríčinil nájomca svojvoľným, ničím nepodmieneným rozhodnutím platiť platby vo výške nájomného tretej osobe.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný (ďalej aj „dovolateľ“). Navrhol, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, uplatniac si náhradu trov konania. Prípustnosť dovolania vyvodzoval z § 421 ods. 1 písm. b) CSP a formuloval nasledovnú otázku zásadného právneho významu - v prípade, ak je za existencie nájomného vzťahu k bytu vedený správny súdny spor o určenie neplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k tomu istému bytu, zapísanom na príslušnom liste vlastníctva v katastri nehnuteľností na základe uzavretej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu medzi pôvodným vlastníkom/prenajímateľom a novým vlastníkom/prenajímateľom a nájomca predmetného bytu svojvoľne a bezdôvodne celkom prestane uhrádzať nájomné z platnej nájomnej zmluvy a začne nájomné uhrádzať tretej osobe úplne odlišnej od osoby pôvodného vlastníka/prenajímateľa, ako aj nového vlastníka/prenajímateľa, pričom nájomca nájomné neuhradí ani dodatočne po právoplatnom skončení predmetného správneho súdneho sporu a dokonca ani v primeranej lehote po doručení písomnej výzvy vlastníka/prenajímateľa, za obdobie oveľa dlhšie ako sú 3 mesiace, je možné považovať výpoveď z nájmu (riadne doručenú a splňajúcu všetky formálne a obsahové náležitosti pre jej platnosť a účinnosť) zo strany prenajímateľa, a to z dôvodu neplatenia nájomného podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) OZ, za danú v rozpore s dobrými mravmi (a teda neplatnú)? Podľa dovolateľa odvolací súd vec nesprávne právne posúdil a nezodpovedal vyššie uvedenú právnu otázku zásadného významu.

4. Žalobcovia 1/ a 2/ vo vyjadrení žiadali dovolanie zamietnuť ako nedôvodné, uplatniac si náhradu trov konania.

5. Najvyšší súd SR ako súd dovolací (§ 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana 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 dovolanie treba odmietnuť.

6. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je bezpochyby tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšieho stupňa, sa v občianskoprávnom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých občianskoprávny súd môže konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania pred občianskoprávnym súdom, vrátane dovolacieho konania (napr. rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 4/2011).

7. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný (procesnými stranami ani samotným dovolacím súdom) ako tretia inštancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu (napr. rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 113/2012, sp. zn. 2 Cdo 132/2013, sp. zn. 3 Cdo 18/2013, sp. zn. 4 Cdo 280/2013, sp. zn. 5 Cdo 275/2013, sp. zn. 6 Cdo 107/2012 a sp. zn. 7 Cdo 92/2012). Otázka posúdenia, či sú alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže uskutočniť dovolacie konanie, patrí do výlučnej právomoci dovolacieho súdu (sp. zn. 1 Cdo 6/2014, sp. zn. 3 Cdo 209/2015, sp. zn. 3 Cdo 308/2016, sp. zn. 5 Cdo 255/2014).

8. Dovolací súd pristúpil k posúdeniu dovolania z hľadiska uplatneného dovolacieho dôvodu - nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom, ktorého prípustnosť dovolateľ vyvodzoval z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

9. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

10. 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). Len konkrétne označenie právnej otázky, ktorú podľa dovolateľa riešil odvolací súd nesprávne, umožňuje dovolaciemu súdu posúdiť, či ide skutočne o otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a či sa pri jej riešení odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a/ CSP), alebo ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená (§ 421 ods. 1 písm. b/ CSP) alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. c/ CSP).

11. V dovolaní, ktorého prípustnosť sa vyvodzuje z § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, by mal dovolateľ a/ konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b/ dôvodiť, že právna otázka v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená, c/ uviesť, ako by mala byť táto otázka správne riešená. Samotné polemizovanie dovolateľa s právnymi názormi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu právnej otázky, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v § 421 ods. 1 písm. b/ CSP.

11.1. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnu (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku). Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou odvolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj procesnoprávna (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). 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 neviedlo 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).

11.2. Ako už bolo uvedené, z ustanovenia § 421 ods. 1 CSP vyplýva, že otázkou relevantnou pre prípustnosť dovolania podľa tohto ustanovenia môže byť len otázka právna (hmotnoprávna alebo procesnoprávna, ktorej vyriešenie viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu) a nie otázka skutková. Riešenie skutkovej otázky (quaestio facti) je v civilnom sporovom konaní spojené s obstarávaním skutkových poznatkov súdu v procese dokazovania; to znamená, že pri jej riešení sa súd zameriava na skutkové okolnosti významné napríklad z hľadiska toho, čo a kedy sa stalo alebo malo stať, čo (ne)urobil žalobca alebo žalovaný, čo (ne)bolo dohodnuté, či a aké skutočnosti nastali po konaní (opomenutí konania) niektorej fyzickej alebo právnickej osoby, čo obsahuje určitá listina, čo vypovedal svedok, čo uviedol znalec a pod. Na rozdiel od toho riešenie právnej otázky (quaestio iuris) prebieha v procese právneho posudzovania veci, pri ktorom súd uvažuje o určitej právnej norme, zamýšľa sa nad možnosťou (potrebou) jej aplikácie, skúma jej obsah, zmysel a účel, normu interpretuje a na podklade svojich skutkových zistení (to znamená až po vyriešení skutkových otázok) prijíma právne závery o existencii alebo neexistencii dôvodu pre aplikovanie predmetnej právnej normy na posudzovaný prípad. Ak v dovolaní vymedzená otázka - ktorú má podľa dovolateľa posudzovať vo svojom rozhodnutí dovolací súd - nie je právnou otázkou, ale predstavuje skutkovú otázku, nie je splnená zákonná podmienka prípustnosti dovolania uvedená v ustanovení § 421 ods. 1 CSP a takúto otázku nie je dovolací súd oprávnený vo svojom rozhodnutí riešiť (3Cdo/218/2017, 3Cdo/27/2019,

4Cdo/172/2017, 4Cdo/148/2018, 8Cdo/144/2018).

11.3. Ak dovolateľ v dovolaní, prípustnosť ktorého vyvodzuje z § 421 ods. 1 CSP, nevymedzí právnu otázku, dovolací súd nemôže uskutočniť meritórny dovolací prieskum, hranice ktorého nie sú vymedzené. V takom prípade nemôže svoje rozhodnutie založiť na predpokladoch alebo domnienkach; ak by postupoval inak, rozhodol by bez relevantného podkladu. V prípade absencie vymedzenia právnej otázky nemôže najvyšší súd pristúpiť k posudzovaniu všetkých procesnoprávných a hmotnoprávných otázok, ktoré pred ním riešili prvoinštančný a odvolací súd a v súvislosti s tým „suplovať“ aktivitu dovolateľa; v opačnom prípade by dovolací súd uskutočnil procesne neprípustný bezbrehý dovolací prieskum, priečiaci sa nielen (všeobecne) novej koncepcii právnej úpravy dovolania a dovolacieho konania zvolenej v CSP, ale aj (konkrétne) účelu ustanovenia § 421 ods. 1 CSP (pozri Števček M., Ficová S., Baricová J., Mesiarkinová S., Bajánková J., Tomašovič M. a kol., Civilný sporový poriadok, Komentár, Praha: C. H. BECK 2016, str. 1382).

12. Pokiaľ ide o vymedzenie pojmu ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu, za túto treba považovať predovšetkým rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierke stanovísk a rozhodnutí najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, vydávanej Najvyšším súdom Slovenskej republiky od 1.1.1993 s pôvodným názvom Zbierka rozhodnutí a stanovísk súdov Slovenskej republiky (pokiaľ neboli v neskoršom období judikátorne prekonané), ako i rozhodnutia najvyššieho súdu, v ktorých bol opakovane potvrdený určitý právny názor, alebo výnimočne aj jednotlivé rozhodnutie, pokiaľ neskôr vydané rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v tomto rozhodnutí nespochybnili, prípadne ich akceptovali a vecne na ne nadviazali (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 6. marca 2017, sp. zn. 3 Cdo 6/2017).

12.1. Do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v zmysle § 421 ods. 1 CSP treba zahrnúť aj naďalej použiteľné, legislatívnymi zmenami a neskoršou judikatúrou neprekonané civilné rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierkach súdnych rozhodnutí a stanovísk vydávaných Najvyššími súdmi ČSSR a ČSFR, ďalej v Bulletin Najvyššieho súdu ČSR a vo Výbere rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SSR a napokon aj rozhodnutia, stanoviská a správy o rozhodovaní súdov, ktoré boli uverejnené v Zborníkoch najvyšších súdov č. I., II. a IV. vydaných SEVT Praha v rokoch 1974, 1980 a 1986. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. januára 2018 sp. zn. 6 Cdo 29/2017, ktoré bolo neskôr publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky (ďalej len „Zbierka“) ako judikát R 71/2018).

13. Vo vzťahu k prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolací súd v súlade s vyššie uvedeným skúmal, či žalovaný vymedzil takú právnu otázku, na vyriešení ktorej spočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej viedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), či vysvetlil jej podstatu a uviedol súvisiace právne úvahy spolu s dôvodmi, pre ktoré zvolil práve riešenie, na ktorom založil svoje rozhodnutie a dovolací súd zároveň ešte túto právnu otázku neriešil.

14. Dovolací dôvod v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolateľ špecifikoval tak, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená, či v prípade, ak je za existencie nájomného vzťahu k bytu vedený správny súdny spor o určenie neplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k tomu istému bytu a nájomca predmetného bytu svojvoľne a bezdôvodne celkom prestane uhrádzať nájomné z platnej nájomnej zmluvy a začne nájomné uhrádzať tretej osobe úplne odlišnej od osoby pôvodného vlastníka/prenajímateľa, ako aj nového vlastníka/prenajímateľa, pričom nájomca nájomné neuhradí ani dodatočne po právoplatnom skončení predmetného správneho súdneho sporu a dokonca ani v primeranej lehote po doručení písomnej výzvy vlastníka/prenajímateľa, za obdobie oveľa dlhšie ako sú 3 mesiace, je možné považovať výpoveď z nájmu (riadne doručенú a splňajúcu všetky formálne a obsahové náležitosti pre jej platnosť a účinnosť) zo strany prenajímateľa, a to z dôvodu neplatenia nájomného podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) OZ, za danú v rozpore s dobrými mravmi (a teda neplatnú).

15. Právny záver odvolacieho súdu, pre ktorý bolo dôvodné vyhovieť žalobe o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, spočíval v tom, že súd z dôvodu ustálenia rozporu výkonu práva žalovaného na výpoveď z nájmu bytu s dobrými mravmi, aplikujúc ust. § 3 ods. 1 a § 39 OZ, vychádzajúc pritom z konkrétnych okolností prejednávaneho sporu (špecifikovaných v bodoch 23. až 28. odôvodnenia),

považoval túto výpoveď za neplatnú.

16. Ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka zakotvuje všeobecne záväznú zásadu, v zmysle ktorej výkon inak právom daných subjektívnych občianskych práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Definícia dobrých mravov nie je v právnom poriadku Slovenskej republiky nikde normatívne upravená. Vo všeobecnosti však ide o pravidlá morálneho charakteru všeobecne platné v demokratickej spoločnosti, v ktorej sa uplatňuje a presadzuje vzájomné slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie. Je to v podstate súhrn určitých etických a kultúrnych pravidiel v spoločnosti všeobecne uznávaných. Činnosť namierenú proti takýmto pravidlám možno potom označiť za činnosť proti dobrým mravom.

16.1. Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 3Cdo 137/2003 uviedol, že za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva. V rozhodnutí sp. zn. 3Cdo 49/96 najvyšší súd vyslovil, že ust. § 3 ods. 1 OZ pritom nemá vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie ustanovení, ktoré priamo upravujú právne vzťahy a to aj na základe všeobecných morálnych pravidiel elementárnej slušnosti a tolerance a morálneho charakteru konajúcich.

16.2. Ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka patrí k právnym normám s relatívne neurčitou (abstraktnou) hypotézou, ktoré prenecháva súdu, aby na základe vlastnej úvahy v každom jednotlivom prípade vymedzil sám hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností. Tento úsudok súdu musí byť však podložený skutkovými zisteniami (vzťahujúcimi sa tak k žalovanému, ako aj k žalobcovi) a musí presvedčivo preukázať, že tieto zistenia umožňujú v konkrétnom prípade záver, že výkon práva je v rozpore s dobrými mravmi.

16.3. Súdna prax dlhodobo vychádza z názoru, že aplikácia ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemôže viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností, keď s odkazom na toto ustanovenie možno len odmietnuť ochranu (zdanlivému) výkonu práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi (k tomu rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.03.2011, sp. zn. 3 Cdo 144/2010). Prostredníctvom tohto zákonného ustanovenia sa pri prerokovaní a rozhodovaní občianskoprávnej veci, ktorá sa týka základných práv a slobôd, do ktorého rámca patrí i právo na ochranu súkromného života a obydlia, umožňuje dosiahnuť, s ohľadom na jej konkrétne okolnosti, spravodlivú rovnováhu medzi ochranou legitímneho cieľa vo verejnom záujme a zaručenými základnými právami a slobodami jednotlivca (k tomu nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 09.07.2001, sp.zn. I. ÚS 13/00).

16.4. Z vyššie citovaných východísk aplikačnej praxe súdov pri posudzovaní platnosti právneho úkonu z hľadiska jeho súladu s dobrými mravmi vychádzal najvyšší súd aj v rozhodnutí sp.zn. 5 Cdo 64/2012 z 30. júla 2012, v ktorom posudzoval otázku platnosti výpovede z nájmu bytu. Aj v tomto rozhodnutí najvyšší súd skonštatoval, že súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto úkonom dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva. Najvyšší súd pritom zdôraznil, že výpoveď z nájmu bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ OZ 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). 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. Najvyšší súd vychádzal z toho, že aplikácia príslušných ustanovení právneho poriadku súdom pri jej výklade, ak má byť ústavne konformnou, a nie svojvoľnou, musí tieto

okolnosti vziať do úvahy, a preto výpoveď v prejednávacom spore posúdil ako neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 Občianskeho zákonníka). Toto rozhodnutie bolo predmetom prieskumu aj Ústavného súdu SR, ktorý rozhodnutím sp.zn. III. ÚS 565/2013 ústavnú sťažnosť odmietol ako zjavne neopodstatnenú, konštatujúc správnosť záverov všeobecných súdov o neplatnosti výpovede z nájmu bytu pre jej rozpor s dobrými mravmi.

17. Z vyššie citovaných záverov aplikačnej praxe súdov pri posudzovaní platnosti právneho úkonu z hľadiska jeho súladu s dobrými mravmi teda jednoznačne vyplýva, že súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto úkonom dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva. Z tohto hľadiska ide preto o posudzovanie otázok skutkových, vyplývajúcich z vykonaného dokazovania, keď súd vyhodnocuje, ktoré konkrétne preukázané skutkové okolnosti svedčia v prospech záveru o súlade či nesúlade právneho úkonu s dobrými mravmi.

18. Preto aj v prejednávacom spore záver odvolacieho súdu (rovnako záver súdu prvej inštancie) o neplatnosti výpovede z nájmu bytu pre jej rozpor s dobrými mravmi vychádzal zo špecifických a konkrétnych skutkových okolností, pričom námietka dovolateľa sa týka práve posúdenia a vyhodnotenia týchto skutkových okolností, ním položenú otázku preto dovolací súd považuje za otázku skutkovú a nie právnu. Právna otázka je vždy spojená s určitou mierou zovšeobecnenia, čo dovolateľom formulovaná otázka nespĺňa.

18.1. Pre právny záver o neplatnosti výpovede z nájmu bytu pre jej rozpor s dobrými mravmi nepostačuje všeobecné zistenie, že za existencie nájomného vzťahu k bytu je vedený správny súdny spor o určenie neplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k tomu istému bytu, ale je potrebné skúmať a vyhodnotiť konkrétne skutkové okolnosti takéhoto sporu - v danom prípade to bola špecifická okolnosť porušenia ust. § 16 zákona č. 182/1993 Z.z. o povinnosti prenajímateľa (žalovaného) v prípade zamýšľaného predaja byt ponúknuť na predaj nájomcovi, ktorý je fyzickou osobou.

18.2. Súd nižších inštancií nevychádzali zo záveru, že žalobcovia ako nájomcovia predmetného bytu svojvoľne a bezdôvodne celkom prestali uhrádzať nájomné z platnej nájomnej zmluvy a začali nájomné uhrádzať tretej osobe úplne odlišnej od osoby pôvodného vlastníka/prenajímateľa, ako aj nového vlastníka/prenajímateľa, ale podrobne špecifikovali a vyhodnotili skutkové okolnosti, za akých došlo k tomu, že žalobcovia nájomné neuhrádzali ani pôvodnému a ani novému prenajímateľovi (body 27., 40. a 41. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie a bod 23. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu), aj z tohto hľadiska ide preto o otázku skutkovú a nie právnu.

18.3. Rovnako okolnosť, či nájomca nájomné uhradil alebo neuhradil ani dodatočne po právoplatnom skončení predmetného správneho súdneho sporu a ani v primeranej lehote po doručení písomnej výzvy vlastníka/prenajímateľa, za obdobie dlhšie ako sú 3 mesiace, bola v prejednávacom spore skúmaná a vyhodnotená s ohľadom na konkrétne špecifické skutkové okolnosti (body 23. a 25. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie a body 24. až 26. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu), aj z tohto hľadiska ide preto o otázku skutkovú a nie právnu.

19. Dovolací súd preto uzatvára, že dovolateľom formulovaná dovolacia námietka má charakter námietky nesprávneho hodnotenia dôkazov a následne nesprávneho právneho posúdenia veci, no dovolateľom formulovaná otázka nepredstavuje vymedzenie právnej otázky tak, ako to predpokladá § 421 ods. 1 písm. b) CSP v spojení s § 432 ods. 2 CSP.

20. Vzhľadom na uvedené dovolací súd dovolanie odmietol podľa § 447 písm. f) CSP.

21. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 453 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že v súlade so zásadou úspechu (§ 255 ods. 1 CSP) žalobcom 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným rozhodnutím (§ 262 ods. 2 CSP).

22. Toto uznesenie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.