

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **I. K.**, bývajúceho v R., zastúpeného C., so sídlom v M., proti žalovanému **J. L.**, s miestom podnikania v R., zastúpenému AK JUDr. S. T., so sídlom v M., o **vypratanie nebytových priestorov**, vedenej na Okresnom súde Ružomberok pod sp. zn. 9 C 15/2010, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 24. mája 2011 sp. zn. 8 Co 94/2011, takto

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

**Z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Žiline z 24. mája 2011 sp. zn. 8 Co 94/2011 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Ružomberok rozsudkom (v poradí druhým) z 24. januára 2011 č.k. 9 C 15/2010-154 uložil žalovanému povinnosť vypratať nebytové priestory využívané žalovaným za účelom prevádzkovania fitness centra o celkovej podlahovej ploche X. m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na ul. I., školský objekt, s. č. X., postavenej na pozemku parc. č. CKN X.-zastavané plochy a nádvoria o výmere X. m<sup>2</sup>, zapísanej v KN pre k. ú. R. na LV č. X., do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania v sume 562,72 € k rukám právneho zástupcu žalobcu do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi budovy s. č. X. v zmysle ustálenej judikatúry patrí právo domáhať sa vypratania nehnuteľnosti zo strany osoby, ktorá ju neoprávnene užíva. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že právny titul užívania predmetných nebytových priestorov zo strany žalovaného, t.j. nájomná zmluva z 1. januára 2005, zanikol 10. júna 2010, a to odstúpením od nájomnej zmluvy zo strany žalobcu. Pretože žalovaný nezaplatil žalobcovi nájomné v lehote 60 dní od doručenia

písomnej výzvy, vzniklo žalobcovi podľa čl. VI ods. 2 nájomnej zmluvy právo odstúpiť od nájomnej zmluvy. V konaní bolo preukázané, že žalovaný aj po odstúpení od nájomnej zmluvy užíval predmetné nebytové priestory, teda užíval ich bez právneho dôvodu. Z vykonaného dokazovania ďalej vyplynulo, že žalovaný mal vedomosť o zmene vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu k budove s. č. X. už v lete 2008, resp. na jeseň roku 2008. V nadväznosti na uvedené súd poukázal na to, že žalovaný mal podľa čl. V nájomnej zmluvy (ktorej znenie nebolo počas celej doby nájmu zmenené) platiť nájomné prenajímateľovi mesačne vždy do 21. dňa príslušného mesiaca v hotovosti. Žalovaný sa mohol účinne zbaviť svojich záväzkov na nájmomnom voči pôvodnému vlastníkovi M. Š. iba pokiaľ ide o nájomné, ktoré bolo splatné do času, kým mu nebola zmena vlastníctva k budove s. č. X. zo strany žalobcu preukázaná alebo zo strany pôvodného prenajímateľa – M. Š. oznámená. Aj keby žalovaný zaplatil nájomné za celú dobu nájmu (t.j. za obdobie od 1. januára 2005 do 31. decembra 2011) pôvodnému prenajímateľovi, nebolo by zaplatenie nájomného v danej veci vo vzťahu k žalobcovi účinné. Žalovanému nič nebránilo domáhať sa vrátenia vydania bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v neoprávnene prijatom plnení nájomného od pôvodného prenajímateľa a súčasne platiť nájomné od rozhodnej doby novému prenajímateľovi – žalobcovi. O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Žiline rozsudkom z 24. mája 2011 sp. zn. 8 Co 94/2011 zmenil rozsudok okresného súdu tak, že žalobu zamietol. Žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v sume 974,73 € k rukám zástupcu žalovaného do troch dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalovaný v právnom postavení nájomcu uzatvoril 1. januára 2005 s M. Š. v právnom postavení prenajímateľa (v tom čase spoluvlastník budovy s. č. X.) nájomnú zmluvu, predmetom ktorej boli nebytové priestory o podlahovej ploche X. m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v budove (na LV označená ako "školský objekt") s. č. X. na ul. I., postavenej na parc. č. CKN X., zapísanej na LV č. X. pre obec a k. ú. R., za účelom prevádzkovania fitness centra žalovaným (ďalej len "nebytové priestory"). V čl. II nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – od 1. januára 2005 do 31. decembra 2011. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 62 004,-- Sk ročne bez DPH, pričom žalovaný sa zaviazal nájomné platiť pravidelne mesačne vo výške 6 149,-- Sk s DPH, a to najneskôr do 21. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v hotovosti (čl. V nájomnej zmluvy). V čl. VI bod 2 nájomnej zmluvy si zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca do 60 dní od doručenia písomného napomenutia prenajímateľa neuhradí dlžné nájomné. Na

základe kúpnej zmluvy z 21. mája 2008 sa žalobca stal podielovým spoluvlastníkom predmetnej stavby. Z výpovede M. Š. vyplynulo, že skutočnosť, že došlo k zmene vlastníctva k tejto budove oznámil žalovanému, pričom aj samotný žalovaný na pojednávaní vypovedal, že nemal pochybnosti o tom, že došlo k prevodu vlastníctva. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovaný po tom, ako došlo k zmene vlastníckeho práva, neplatil žalobcovi nájomné. Žalovaný namietal, že svojho záväzku platiť nájomné sa zbavil zaplatením nájomného za celú dobu nájmu, t.j. za obdobie od 1. januára 2005 do 31. decembra 2011 M. Š.. Výzvou z 22. decembra 2009 (doručenou žalovanému toho istého dňa), požiadal žalobca žalovaného o zaplatenie nájomného za obdobie od 1. júna 2008 do 31. decembra 2009. V priebehu súdneho konania žalobca písomne 10. júna 2010 odstúpil od predmetnej nájomnej zmluvy. Odstúpenie od zmluvy bolo žalovanému doručené 10. júna 2010. Podľa odvolacieho súdu právny predchodca žalobcu ako prenajímateľ uzavrel so žalovaným ako nájomcom zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Právna úprava nájmu nebytových priestorov je obsiahnutá v dvoch základných predpisoch. Prvým je zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a druhým predpisom je Občiansky zákonník, ktorý upravuje nájomnú zmluvu všeobecne v § 663 a nasl. Na nájom nebytových priestorov sa vzťahuje všeobecná úprava Občianskeho zákonníka len v tých otázkach, ktoré výslovne neupravuje zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov. Z čl. VI zmluvy o nájme nebytových priestorov označenom ako skončenie nájmu vyplýva, že prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda, ak nájomca neuhradí dlžné nájomné aj napriek písomnému napomenutiu prenajímateľa do 60 dní od doručenia písomného napomenutia. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov neupravuje problematiku odstúpenia od zmluvy, ani nevylučuje výslovné použitie inej úpravy týchto vzťahov. Z toho dôvodu bolo možné ustanovenie § 679 Občianskeho zákonníka aplikovať i na nájomné vzťahy podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Podľa odvolacieho súdu sa na odstúpenie od zmluvy pre neplatenie nájomného týkajúce sa nebytového priestoru § 679 ods. 3 druhá veta Občianskeho zákonníka nevzťahuje. Pri bytoch a nebytových priestoroch totiž platí špeciálna úprava súvisiaca s možnosťou dania výpovede z nájmu. Inak povedané, odstúpiť od zmluvy o nájme nebytových priestorov možno (aj keď zákon o nájme nebytových priestorov túto problematiku neupravuje), ale nie pre neplatenie nájomného. Žalobca mohol v danom prípade ak mal za to, že žalovaný mu neplatí nájomné, len nájom vypovedať a to v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2

písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, podľa ktorého prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. K absolútnej neplatnosti právneho úkonu musel súd prihliadať ex offo. Vzhľadom na uvedené odvolací súd uzavrel, že uvedené časti nájomnej zmluvy týkajúce sa odstúpenia od zmluvy sú absolútne neplatné (§ 41 Občianskeho zákonníka) pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Žalovanému preto nebolo možné uložiť povinnosť vypratať nebytové priestory. O náhrade trov konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 2 v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie. Navrhol, aby dovolací súd zmenil rozsudok odvolacieho súdu tak, že potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa. Prípustnosť dovolania vyvodzoval z § 238 ods. 1 O.s.p. a jeho dôvodnosť z § 241 ods. 1 písm. a/ až c/ O.s.p. Uviedol, že rozhodnutie odvolacieho súdu považuje za nedostatočne odôvodnené a je názoru, že predmetné odôvodnenie je na hranici preskúmateľnosti. Ďalej uviedol, že odvolací súd vec nesprávne právne posúdil. Dodal, že odvolací súd nesprávne interpretoval a aplikoval § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Súd sa obmedzil len na jazykový výklad zákona, čo je z hľadiska právnej argumentácie nesprávne. Súd dospel neprípustnou vylučovacou metódou k záveru o možnosti bezvýhradnej aplikácie ustanovenia § 679 Občianskeho zákonníka a navyše si toto ustanovenie vyložil čisto mechanicky bez uvážlivého výkladu v súlade so zvyškom právnej úpravy súkromno-právnych vzťahov. Znenie vety druhej tohto ustanovenia „ak nejde o byt, ani nebytový priestor“ treba vykladať vo vzťahu ku zvyšku daného ustanovenia, ale aj celého Občianskeho zákonníka. V žiadnom prípade nie je možné vykladať intenciu ustanovenia tak, že ustanovenie § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka ako lex generalis vylučuje možnosť odstúpenia od zmluvy, ktorú si účastníci dohodli v zmluve na základe ustanovenia § 48 Občianskeho zákonníka. Aplikácia ustanovenia § 48 Občianskeho zákonníka korešponduje vzťahu Občianskeho zákonníka ako predpisu všeobecného k zákonu č. 116/1990 Zb. ako predpisu špeciálnemu. Osobitné ustanovenia o nájme bytu (§ 685 a nasl. Občianskeho zákonníka) k zákonu č. 116/1990 Zb. sú síce vo vzťahu zákona všeobecného k zákonu špeciálnemu, ale pri výklade predpisov Občianskeho zákonníka je potrebné neopomínať všeobecné ustanovenia prvej časti Občianskeho zákonníka. Vzťah medzi účastníkmi konania je vzťahom obchodnoprávnym s odkazom na ustanovenie § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka. Občiansky a obchodný zákonník stoja na zásadách zmluvnej voľnosti a dispozitívnosti a nie je možné pri výklade

zákona opomenúť základné zásady, na ktorých tieto predpisy súkromného práva stoja. Treba navyše zobrať do úvahy aj fakt, že zmluvné strany sú podnikateľmi, kde je rovnosť zmluvných subjektov jedna z hlavných zásad a uzatvorili medzi sebou zmluvu o nájme nebytových priestorov, čo znamená, že dispozitívnosť v tomto prípade nie je obmedzená. Ustanovenie § 48 Občianskeho zákonníka je lex generalis k zákonu č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Zákon v tomto prípade nechráni verejný záujem, slabšiu stranu alebo tretiu osobu.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k dovolaniu uviedol, že dovolanie pokladá za nedôvodné a navrhol ho zamietnuť.

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.), zastúpený v zmysle § 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.) a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je dôvodné.

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

Vzhľadom na obsah dovolania ako aj na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 veta druhá 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 predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v tomto zákonom ustanovení. V zmysle § 237 O.s.p. je dovolanie prípustné a teda aj dôvodné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol

riadne zastúpený, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát. Dovolateľ vady v zmysle § 237 písm. a/ až e/, g/ O.s.p. nenamietal a ani dovolací súd existenciu týchto vád nezistil.

Dovolací súd osobitne skúmal, či v prejednávanej veci nebola dovolateľovi odňatá možnosť konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O.s.p.). Žalovaný namietal nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia, resp. jeho nepreskúmateľnosť.

Pokiaľ žalovaný tvrdí, že rozsudok odvolacieho súdu nevyhovuje požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia, dovolací súd uvádza, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (v tomto prípade odvolacieho súdu), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/2003).

Podľa § 157 ods. 2 O.s.p. v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Podľa § 211 ods. 2 O.s.p. ak tento zákon neustanovuje inak, pre konanie na odvolacom súde platia primerane ustanovenia o konaní pred súdom prvého stupňa.

To, že právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu, jednoznačne vyplýva z ustálenej judikatúry ESĽP. Judikatúra tohto súdu nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý

je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s. 12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

Preskúmaním veci dovolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu zodpovedá vyššie uvedeným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Odvolací súd v odôvodnení svojho zmeňujúceho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, stanoviská procesných strán k prejednáwanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil. Jeho rozhodnutie nemožno považovať za svojvoľné, zjavne neodôvodnené, resp. ústavne nekonformné, pretože súd sa pri výklade a aplikácii zákonných predpisov neodchýlil od znenia príslušných ustanovení a nepoprel ich účel a význam. Ako vyplýva aj z judikatúry ústavného súdu, iba skutočnosť, že dovolateľ sa s právnym názorom všeobecného súdu nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti rozhodnutia súdu (napr. I. ÚS 188/06).

Dovolací súd s poukazom na vyššie uvedené existenciu vady v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. nezistil. Rovnako dovolací súd nezistil výskyt namietanej inej vady konania, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.).

Žalobca vo svojom dovolaní ďalej namietal nesprávne právne posúdenie veci (§ 241 ods. 2 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.

V danej veci žalovaný ako nájomca uzatvoril 1. januára 2005 s M. Š. ako prenajímateľom (v tom čase spoluvlastník budovy s. č. X.) nájomnú zmluvu, predmetom ktorej boli nebytové priestory (vyššie špecifikované). V čl. VI bod 2 nájomnej zmluvy si

zmluvné strany dohodli, že prenajíateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca do 60 dní od doručenia písomného napomenutia prenajíateľa neuhradí dlžné nájomné. Na základe kúpnej zmluvy z 21. mája 2008 sa žalobca stal podielovým spoluvlastníkom predmetnej stavby. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovaný po tom, ako došlo k zmene vlastníckeho práva, neplatil žalobcovi nájomné. Výzvou z 22. decembra 2009 (doručenou žalovanému toho istého dňa) požiadal žalobca žalovaného o zaplatenie nájomného za obdobie od 1. júna 2008 do 31. decembra 2009. Dňa 10. júna 2010 žalobca odstúpil od nájomnej zmluvy, pričom toto odstúpenie bolo žalovanému doručené toho istého dňa. Okresný súd uzavrel, že žalobcovi podľa čl. VI ods. 2 nájomnej zmluvy vzniklo právo odstúpiť od predmetnej zmluvy pre neplatenie nájomného. Preto, ak žalovaný aj po odstúpení od nájomnej zmluvy užíval nebytové priestory, užíval ich bez právneho dôvodu. Súd prvého stupňa preto žalobe vyhovel. Krajský súd na rozdiel od okresného súdu uzavrel, že § 679 ods. 3 druhá veta Občianskeho zákonníka sa na odstúpenie od zmluvy pre neplatenie nájomného týkajúceho nebytového priestoru nevzťahuje. Uviedol, že odstúpiť od zmluvy o nájme nebytových priestorov možno (aj keď zákon o nájme nebytových priestorov túto problematiku neupravuje), ale nie pre neplatenie nájomného. Odvolací súd bol toho názoru, že žalobca mohol v danom prípade ak mal za to, že žalovaný mu neplatí nájomné len nájom vypovedať a to v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. S týmto názorom odvolacieho súdu sa však dovolací súd nestotožňuje.

Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka prenajíateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Ak nejde o byt alebo nebytový priestor, môže prenajíateľ tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.

Podľa § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred

uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Z nájomnej zmluvy je zrejmé, že účastníci zmluvy sa dohodli, že prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca do 60 dní od doručenia písomného napomenutia prenajímateľa neuhradí dlžné nájomné. Dovolací súd teda posudzoval, či žalobca mal v prípade neplatenia nájomného len možnosť vypovedať nájomnú zmluvu podľa § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb., alebo mohol od zmluvy aj odstúpiť a to na základe článku VI bod 2 nájomnej zmluvy.

Z povahy zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ako normy *lex specialis* vo vzťahu k Občianskemu zákonníku ako normy *lex generalis* vyplýva, že nemožno vylúčiť dôvody zániku nájomného vzťahu upravené v rámci všeobecných ustanovení o nájomnej zmluve, resp. všeobecné dôvody zániku záväzkov ako napr. odstúpenie od zmluvy.

Podľa názoru dovolacieho súdu nemožno zo žiadneho ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúceho sa nájomnej zmluvy, ani z ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov vyvodiť vylúčenie možnosti aplikácie všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch. Účastníkom právneho úkonu, ktorí rešpektujú dôsledky plynúce z kogentnej špeciálnej úpravy, nemožno uprieť, aby si v medziach daných všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka dohodli aj taký spôsob zániku ich zmluvného záväzku, ktorý má oporu v platnom práve. Pokiaľ účastníci takúto možnosť využili, je potrebné dôsledok z toho plynúci rešpektovať. Ustanovenie § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka (dispozitívne ustanovenie) nebráni účastníkom zmluvy o nájme nebytových priestorov dojednať si možnosť odstúpenia od zmluvy pre prípad neplatenia nájomného, ako v tomto prípade (§ 48 Občianskeho zákonníka). Treba mať totiž na zreteli, že aj pre takéto ustanovenie ako súčasť zmluvy o nájme nebytových priestorov platí všeobecná úprava Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch (§ 34 a nasl. Občianskeho zákonníka).

So zreteľom na uvedené dovolací súd rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 veta prvá O.s.p.). V ďalšom konaní je právny názor dovolacieho súdu záväzný (§ 243d ods. 1 veta druhá O.s.p.).

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

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

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

**V Bratislave 28. novembra 2012**

**JUDr. Jozef K o l c u n, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová