



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Jany Bajánkovej a členov a JUDr. Milana Deáka a JUDr. Oľgy Trnkovej v právnej veci žalobcu: **S.** , proti žalovanej: **I.**, bytom N., zastúpená Mgr. I., advokátom so sídlom v N.. **o vydanie veci vypratáním bytu**, ktorá sa viedla na Okresnom súde N. pod sp. zn. 17C 30/2002, v konaní o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v N. zo dňa 29. marca 2006 sp.zn. 5Co309/2005 , takto

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

Rozsudok Krajského súdu v N. zo dňa 29. marca 2006 sp. zn. 5Co309/2005 vo výroku, ktorým bola žalovanej uložená povinnosť vypratať a žalobcovi odovzdať dvojizbový byt nachádzajúci sa v N. na V., bez nároku na poskytnutie bytovej náhrady, v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a v o výroku, ktorým bolo rozhodnuté o náhrade trov konania účastníkov, **z r u š u j e** a vec mu v rozsahu zrušenia vracia na ďalšie konanie.

### **O d ô v o d n e n i e :**

Žalobou podanou dňa 13.februára 2002 na Okresný súd N. sa žalobca domáhal, aby súd žalovanej a osobám so žalovanou bývajúcimi, uložil povinnosť vypratať a odovzdať mu dvojizbový byt č. 4, na V. ulici X. , v N., na I. poschodí, bez bytovej náhrady z dôvodu, že byt užíva bez právneho dôvodu. (§ 126 ods. 1 Obč. zákonníka)

Okresný súd N. rozsudkom zo dňa 22.6.2005 č. k 17C 30/2002-132 žalobu zamietol a rozhodol o náhrade trov konania účastníkov. Vec právne posúdil podľa § 706 ods. 1, 2 a § 115 Obč. zákonníka. Poukázal na novelu Občianskeho zákonníka realizovanú zák. č. 261/2001 Z.z., účinnú od 1.9.2001, najmä v súvislosti z ustanovením § 706. Vyslovil, že žalobca ako prenajímateľ mal dostatočnú lehotu k tomu, aby sa domáhal určenia, že neboli splnené podmienky prechodu nájmu. Skonštatoval, že žalobcovi vzniklo toto právo okamihom smrti nájomkyne M. dňa 23.12.1998, keďže o tom, že žalovaná v byte býva mal vedomosť od 21.9.1998, kedy vydal súhlas s uzatvorením zmluvy o podnájme časti bytu medzi pôvodnou nájomníčkou a žalovanou. Keďže tak urobil až žalobou zo dňa 5.2.2002 (podanou na súd prvého stupňa 13.2.2002), t.j. po uplynutí troch rokov od smrti nájomníčky M., platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že k prechodu nájmu na žalovanú, ktorá tvrdila, že s pôvodnou nájomníčkou žila v spoločnej domácnosti od septembra 1995 a byt po smrti pôvodnej nájomníčky užívala, došlo. V tejto súvislosti poukázal na to, že novela Obč. zákonníka (zák. č. 261/2001 Z.z.) účinná od 1.9.2001 neobsahovala žiadne prechodné ustanovenia riešiace situácie vzniknuté pred 1.9.2001.

Na odvolanie žalobcu Krajský súd v N. rozsudkom zo dňa 29. marca 2006 sp. zn. 5Co309/2005 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalovanej uložil povinnosť vypratať a žalobcovi odovzdať dvojizbový byt nachádzajúci sa v N. na V., bez nároku na poskytnutie bytovej náhrady, lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku; vo zvyšujúcej časti (v ktorej žalobca žiadal byt vypratať aj osobami bývajúcimi so žalovanou v byte) návrh zamietol a rozhodol o náhrade trov konania účastníkov.

Krajský súd v odvodnení svojho zmeňujúceho rozsudku uviedol, že žalovaná neunesla dôkazné bremeno (§120 ods. 1 O.s.p.), aby preukázala, že s neb. I. ako poslednou nájomníčkou predmetného bytu minimálne tri roky pred jej smrťou viedla spoločnú domácnosť v zmysle § 115 Obč. zákonníka. Tento záver vyvodil z výpovedí svedkov vypočutých súdom prvého stupňa, veku žalovanej, ktorá v čase keď začala v byte bývať mal iba 14 rokov a faktu, že prvé kroky súvisiace s legalizáciou pobytu v byte začala žalovaná realizovať až v septembri 2002, t.j. 7 mesiacov po podaní predmetnej žaloby. Odvolací súd skonštatoval, že dňom smrti predchádzajúcej nájomníčky 23.12.1998 zanikol nájomný aj podnájomný vzťah k uvedenému bytu. Navyše ani zo správania žalovanej v roku 1999 a v roku 2000 (v r. 1999 zaplatila odporkyňa iba dvakrát nájomné a v r. 2000 nezaplatila

nájomné vôbec) , vôbec nevyplýva, že by sa správala ako riadna nájomníčka bytu. Krajský súd vyslovil, že aj v prípade existencie podnájomnej zmluvy môže dôjsť k prechodu nájmu (§ 706 ods. 1 Obč. zákonníka), a to za existencie podmienok uvedených v ustanovení §115 a §706 ods. 1, ktorých existenciu však žalovaná nepreukázala.

K otázke preklúzie nároku žalobcu odvolací súd uviedol, že touto otázkou sa súd prvého stupňa začína zaoberať iba za predpokladu nepreukázania (správne zrejme preukázania) existencie starostlivosti o spoločnú domácnosť podľa § 706 ods. 1 Obč. zákonníka, K absencii prechodných a záverečných ustanovení novely Obč. zákonníka realizovanej zákonom č. 261/2001 Z.z., účinnej od 1.9.2001, uviedol, že objektívna trojročná prekluzívna lehota podľa § 706 ods. 2 mohla začať plynúť najskôr od 1.9.2001, t j. od účinnosti tohto zákona a nie skôr (od smrti M. 23.12.1998) a subjektívna trojmesačná lehota v danom prípade začala žalobcovi plynúť od 1. 2.2002, kedy sa na základe previerky dozvedel, že v byte na V. býva žalovaná.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná dovolanie v časti, ktorou bolo žaloba vyhovené a uložená jej povinnosť predmetný byt vypratať a žiadala jeho zrušenie a vrátenie veci Krajskému súdu v N. na ďalšie konanie. Vytýkala odvolaciemu súdu nesprávne právne posúdenie v otázke výkladu § 706 ods.2 Obč. zákonníka. Uviedla, že nájomkyňa M. zomrela 23.12.1998. Novela občianskeho zákonníka č. 261/2001 Z.Z. nadobudla účinnosť dňa 01.09.2001, prenajímateľ mal teda dostatočnú lehotu na to, aby sa domáhal určenia, že neboli splnené podmienky prechodu nájmu, keďže pôvodné ustanovenie § 706 Obč. zákonníka žiadnu lehotu na podanie takéhoto neurčovalo. Žalobcovi vzniklo toto právo už od okamihu smrti nájomkyne, t.j. od 23.12.1998. Okrem toho mal vedomosť o tom, že v predmetnom byte žalovaná býva a to, minimálne už od 21.09.1998, kedy vydal súhlas s uzatvorením zmluvy o podnájme časti bytu medzi ňou a M.. Žalobca mal teda možnosť kedykoľvek po smrti nájomkyne M., t.j. od 23.12.1998, domáhať sa žalobou na súde určenia, že neboli splnené podmienky prechodu nájmu bytu. Až dňa 13.02.2002 podal žalobu o vypratanie bytu, t.j. po vyše troch rokoch od smrti bývalej nájomkyne. Dovolateľka vyslovila názor, že novelou ustanovenia § 706 Obč. zákonníka, účinnou od 01.09.2001, zákonodarca časovo obmedzil právo prenajímateľa domáhať sa na súde, že neboli splnené podmienky nájmu. Žalobca tak mohol urobiť kedykoľvek už od 23.12.1999; keďže tak neurobil, súhlasil s daným stavom existujúcim od 23.12.1998 a s tým, že predmetný byt užívala žalovaná.

Žalobca sa dovolaniu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací ( § 10a ods.1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané včas a osobou na tento procesný úkon oprávnenou, a že ide o dovolanie prípustné podľa § 238 ods.1 O.s.p., preskúmal ním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu dovolania, a to v časti, ktorou bolo žalobe vyhovené a rozhodnuté o náhrade trov konania účastníkov, bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods.1 časť vety za bodkočiarkou O.s.p.) a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

Ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.( § 706 ods.1 Obč. zákonníka)

Ak sa prenajímateľ domnieva, že neboli splnené podmienky prechodu nájmu bytu podľa odseku 1, môže sa v lehote troch mesiacov odo dňa, keď sa o nich dozvedel, najneskôr však v lehote troch rokov odo dňa smrti nájomcu, domáhať na súde, aby určil, že k prechodu nájmu bytu nedošlo. ( § 706 ods.2 Obč. zákonníka)

Prechod práva nájmu bytu nastáva priamo zo zákona a na prechod práva sa nevyžaduje žiadna dohoda medzi nájomcom, na ktorého prešlo právo z osoby pôvodného nájomcu a prenajímateľom. Najmä netreba uzavrieť novú nájomnú zmluvu. Osoba, na ktorú prešlo právo nájmu, vstupuje zo zákona do všetkých práv a povinností spojených s nájmom bytu, vstupuje teda do nájomnej zmluvy.

S účinnosťou od 1. septembra 2001 Občiansky zákonník (novelou zákonom č. 261/2001 Z.z.) v ustanovení § 706 odseku 2 zakotvuje právo prenajímateľa, ktorý sa domnieva, že neboli splnené všetky podmienky na zákonný prechod nájmu bytu, uplatniť na súde svoje výhrady proti prechodu nájmu v zmysle odseku 1. Úmyslom zákonodarcu, ako to vyplýva priamo z dôvodovej správy k zákonu č. 261/2001 Z.z. bolo zvýšiť právnu

istotu a korigovať oprávnenie prenajímateľa, kedykoľvek domáhať sa na súde, že neboli splnené podmienky prechodu nájmu bytu. Dôvodová správa výslovne poukazuje na relatívne dlhý čas, ktorý uplynie od smrti nájomcu a získania vedomosti prenajímateľa o tejto skutočnosti, ako aj o existencii osôb, na ktoré práva pôvodného nájomcu prešli. Súčasne uvádza potrebu poskytnúť ochranu tomu, kto užíva byt po smrti nájomcu, pred žitím v neistote, nakoľko dokazovanie v prípade súdneho sporu s pribúdajúcim časom je čoraz ťažšie.

Zákon teda výslovne zakotvil právo, aby sa prenajímateľ takto bránil v prípadoch, keď má pochybnosti, či sú splnené podmienky prechodu nájmu na iného nájomcu. Prenajímateľ sa môže žalobou na súde domáhať, aby vyslovil, že k prechodu nájmu určitého bytu po nájomcovi v zmysle § 706 OZ nedošlo na tretiu osobu. Dôsledkom takéhoto právoplatného rozhodnutia súdu je, že osoba, ktorá sa považovala za nájomcu, z dôvodu prechodu nájmu ním nie je, a byt užíva protiprávne. V konaní pred súdom osoba, ktorá o sebe tvrdí, že nájom bytu na ňu prešiel, bude musieť dokázať, že boli splnené podmienky zákonného prechodu nájmu bytu.

Prenajímateľ môže žalobu o určenie, že k prechodu nájmu nedošlo podať do troch mesiacov odo dňa, keď sa dozvedel o tom, že neboli splnené podmienky na prechod nájmu (tzv. subjektívna lehota), avšak najneskôr do troch rokov odo dňa smrti nájomcu, po ktorom malo dôjsť k prechodu nájmu. Z dikcie zákona vyplýva, že úspešné podanie návrhu prenajímateľa na súde je vylúčené po uplynutí troch rokov odo dňa smrti nájomcu. Pred uplynutím troch rokov od smrti nájomcu je úspešnosť podania vylúčená, ak uplynul čas dlhší ako tri mesiace odo dňa, keď sa prenajímateľ dozvedel o skutočnostiach, z ktorých vyvodzuje, že podmienky prechodu nájmu neboli splnené. Po uplynutí uvedených lehôt platí nevyvrátiteľná domnienka, že k prechodu nájmu došlo.

Ak chce prenajímateľ zabrániť tomu, aby nastali účinky uvedenej nevyvrátiteľnej domnienky, musí na súde žiadať určenie, že k prechodu nájmu nedošlo a to v lehotách určených v ustanovení § 706 ods.2 Obč. zákonníka. Tieto lehoty majú hmotnoprávnu povahu a súčasne ide o prekluzívnu lehotu siu generis. Preto nestačí, aby do jej uplynutia bol podaný návrh na pošte, ale musí byť podaný súdu. Ak zostane prenajímateľ nečinný a v stanovených lehotách neuplatní žalobu na určenie, že k prechodu nájmu nedošlo, nastúpi nevyvrátiteľná domnienka; osoba, ktorá byt po smrti nájomcu užíva sa stane nájomcom aj v prípade, že

zákonné podmienky prechodu nájmu skutočne splnené neboli. Po márnom uplynutí lehôt uvedených v § 706 ods. 2 Obč. zákonníka sa teda súd už nemôže zaoberať posúdením otázky existencie podmienok prechodu nájmu, a to ani formou predbežnej (prejudiciálnej) otázky. Prenajímateľ si po márnom uplynutí uvedených lehôt nemôže úspešne uplatňovať nárok na vypratanie bytu, pretože tento nárok je podmienený vydaním súdneho rozhodnutia o určení, že k prechodu nájmu nedošlo.

V preskúmvanej veci odvolací súd takto nepostupoval. Skúmal splnenie zákonných podmienok prechodu nájmu bytu napriek tomu, že prenajímateľ žalobou takýto nárok súčasne s nárokom na vypratanie bytu neuplatnil, ani uplatnenie tohto nároku v inom konaní do rozhodnutia odvolacieho súdu, teda do 29. marca 2006, netvrdil a uplatnenie takéhoto nároku nevyplýva ani z obsahu spisu. Bez ohľadu na začiatok plynutia lehôt uvedených v § 706 ods. 2 Obč. zákonníka, žalobca nemohol byť v tomto konaní úspešný, keďže ako prenajímateľ nepodal žalobu na určenie, že k prechodu nájmu na žalovanú nedošlo. Ak teda odvolací súd žalobe vyhovel, keďže vychádzal z iného výkladu ustanovenia § 706 ods.2 Obč. zákonníka, jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení..

Rozhodnutie odvolacieho súdu je z týchto dôvodov vecne nesprávne. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto jeho rozsudok zrušil podľa § 243b ods.1 veta za bodkočiarkou O.s.p. a vec mu vrátil v rozsahu zrušenia na ďalšie konanie ( § 243b ods.2 O.s.p.).

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

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

**V Bratislave 25. júna 2008**

**JUDr. Jana Bajánková, v.r.  
predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia :