



## Rozsudok

### V mene Slovenskej republiky

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Górásza a členov senátu JUDr. Rudolfa Čirča a JUDr. Ivana Machyniaka, v právnej veci žalobcov: 1/ **J. Č.** a 2/ **D. Č.**, obidvaja bytom v T. ktorí sú v dovolacom konaní zastúpení JUDr. R. G., advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom v T., proti žalovanému: **PaedDr. M. H.**, bytom v T., ktorý je v dovolacom konaní zastúpený JUDr. T. S., advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom v T., **o určenie, že je neplatná výpoveď nájmu bytu**, ktorá vec sa viedla na Okresnom súde Trnava pod sp.zn. 16 C 19/2007, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 18. novembra 2008 sp.zn. 9 Co 220/2008, takto

#### rozhodol:

Dovolanie **z a m i e t a**.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom do troch dní spoločne a nerozdielne náhradu trov dovolacieho konania v sume 100,10 €, a to na účet ich zástupcu JUDr. R. G. vedený v T., a.s., č. X..

#### O d ô v o d n e n i e

Žalobou sa žalobcovia domáhali, aby súd určil neplatnosť výpovede nájmu bytu č. X. na X.. podlaží obytného domu na S., ktorú im dal žalovaný z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (OZ). Ako rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzovali neplatnosť výpovede nájmu, uviedli, že nájomné, dohodnuté s pôvodnou majiteľkou bytu, matkou žalovaného, v sume 100,-- Sk

mesačne, riadne platili. Ak žalovaný listom zo 7. júla 2006 jednostranne zvýšil nájomné na sumu 6 000,-- Sk mesačne, urobil tak neoprávnene. Takto neprávom zvýšené nájomné odmietli plniť a osobitnou žalobou na súde sa domáhali určenia neplatnosti jeho jednostranného určenia. Žalovaný napriek tomu im dňa 11. decembra 2006 doručil výpoveď nájmu bytu, ktorý úkon považujú za neplatný, pretože dohodnuté nájomné riadne platili.

Okresný súd Trnava (súd prvého stupňa) rozsudkom z 22. mája 2008 č.k. 16 C 19/2007-64 žalobu zamietol a žalobcom uložil povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu trov konania. Na odôvodnenie svojho rozhodnutia uviedol, že žalovaný vypovedal nájom bytu dôvodne. Vychádzal z toho, že žalovaný oprávnene zvýšil nájomné, výška ktorého naostatok nezodpovedala obvyklým cenám a priečila sa aj dobrým mravom. Umožňoval mu to osobitný predpis, na ktorý odkazuje ustanovenie § 696 ods.1 OZ. Týmto predpisom je opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky MF R-11/99, podľa ktorého sa maximálna cena určená cenovým predpisom nevzťahuje na určenie výšky nájomného, ak ide o byty vo vlastníctve fyzických osôb. Dodal, že žalobcovia navyše nepreukázali ani naliehavý právny záujem na nimi navrhovanom určení.

Krajský súd v Trnave (odvolací súd) rozsudkom z 18. novembra 2008 sp.zn. 9 Co 220/2008 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že určil, že písomná výpoveď žalovaného zo 7. decembra 2006 z nájmu bytu č. X. na I. poschodí obytného domu na S., ktorý je zapísaný a LV č. X. pre kat. územie T., pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva bytu, je neplatná. Žalobcom nepriznal právo na náhradu trov konania. Zmenu odvolaním napadnutého rozhodnutia odôvodnil tým, že súd prvého stupňa nesprávne posúdil vec po právnej stránke. Podľa odvolacieho súdu súd prvého stupňa nesprávne vyriešil predbežnú otázku, či žalovaný mohol svojím jednostranným úkonom účinne zmeniť dohodu pôvodného prenajímateľa a žalobcov o nájmomnom. Dospel k záveru, že jednostranná zmena nájomného je v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pretože zmena písomného dvojstranného právneho úkonu mohla byť uskutočnená iba dohodou. Podľa odvolacieho súdu preto postup žalobcu „nie je možné považovať za platný“. Žalobcovia tak nenaplnili výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ, pretože dohodnuté nájomné 100,-- Sk riadne platili. Nepovažoval za opodstatnený záver súdu prvého stupňa, že jednostranné zvýšenie nájomného bolo možné v zmysle opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky R-11/99 v spojení s ustanovením § 698 ods. 1 OZ. V danej veci totiž nešlo o regulované nájomné. Dodal, že „i u bytov s regulovaným nájomným v zmysle výnosu

Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-1/2003 z 22.12.2003 sa tento výnos k 31.12.2008 ruší, to znamená, že regulácia cien nájomného u bytov by mala k tomuto dňu skončiť a určovať sa už len na základe dopytu a ponuky“.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný dovolanie. Navrhol napadnuté rozhodnutie zmeniť tak, že žaloba sa zamietne a žalobcom sa uloží povinnosť zaplatiť mu náhradu trov konania včítane trov dovolacieho konania. Dovolanie odôvodnil tým, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci [dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku, zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov (OSP)]. Podľa žalovaného nájomné 100,-- Sk, ktoré nebolo primeranou odplatom za užívanie dvojizbového bytu, oprávnene zvýšil na sumu 6 000,-- Sk, zodpovedajúcu trhovému nájomnému. Vychádzal pritom z toho, že „ak je možné zvýšiť nájomné u bytov s regulovaným nájomným v zmysle § 696 ods. 1 OZ, na ktoré nájomné sa vzťahuje zvýšená ochrana pred neprimeraným zvyšovaním nájomného, tak to musí byť rovnako možné pri bytoch s neregulovaným nájomným (§ 853 ods. 1 Obč. zákonníka), na ktoré sa nevzťahuje žiadna ochrana pred zvyšovaním nájomného a keď nájomné sa určuje len z hľadiska trhových podmienok, s prihliadnutím na príslušný región a čas, rámcované ochranou v zmysle § 3 ods. 1 Obč. zákonníka - súlad s dobrými mravmi“. Podľa žalovaného „v súčasnej dobe je naprosto neprijateľné, aby bol občan - vlastník bytu - prenajímateľ poškodzovaný len v dôsledku absencie príslušnej zákonnej úpravy a aby jeho pozícia a ochrana majetku - bytu - bola iná (slabšia) než je to u vlastníka bytu - prenajímateľa, na ktorého sa vzťahuje § 696 ods. 1 OZ, pričom postup súdu je zároveň aj v rozpore s čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko nezabezpečuje v konkrétnom prípade rovnakú ochranu vlastníckeho práva bytu ako u prenajímateľa, na ktorého sa vzťahuje ust. § 696 ods. 1 OZ.“ Dodal tiež, že ak zákon (§ 668 ods. 1 OZ) ukladá prenajímateľovi povinnosti vykonať opravy, potrebu ktorých mu oznámi nájomca, musí mu dať rovnaké možnosti, aby prostriedky na vykonanie týchto opráv „dostal späť“ prostredníctvom nájomného - zvlášť v podmienkach trhovej ekonomiky“.

Žalobcovia navrhli dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu „potvrdiť“ a dovolanie žalovaného zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 OSP), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 OSP), ktorý je zastúpený advokátom

(§ 241 ods. 1 OSP), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 OSP), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 OSP) v rozsahu podľa § 242 ods. 1 OSP a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného nie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 OSP môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 OSP, b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je podľa zákona (§ 242 ods. 1 OSP) viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi a obligatórne sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 OSP a tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale aj podľa ich obsahu.

Vzhľadom na vyššie uvedenú zákonnú povinnosť skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 OSP, dovolací súd sa predovšetkým zaoberal otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ OSP (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným).

Žalovaný vady konania v zmysle § 237 OSP nenamietal a v dovolacom konaní žiadna z týchto väd ani nevyšla najavo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak na ňu dovolanie nepoukazuje, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 OSP, nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej základom je porušenie iných procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní.

Procesné vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ OSP nevyšli v dovolacom konaní najavo.

Dovolací súd potom pristúpil ku skúmaniu vecnej správnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska dovolacieho dôvodu, ktorý žalovaný v dovolaní výslovne uplatňuje (napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci) vrátane jeho obsahového vymedzenia. Dospel k záveru, že obsah jeho dovolania nie je spôsobilý spochybníť správnosť napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu z hľadiska dovolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených.

Právnym posúdením veci 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.

Podľa dovolacieho súdu rozhodnutie odvolacieho súdu nie je postihnuté vadou spočívajúcou v nesprávnom právnom posúdení zisteného skutkového stavu veci.

Vzhľadom na argumentáciu žalovaného, že bolo jeho právom jednostranne zvýšiť nájomné, považuje dovolací súd za potrebné k tomu na tomto mieste stručne uviesť, že povaha právneho vzťahu nájmu včítane nájmu bytu, ako vzťahu obligačného, pojmovo predpokladá vytvorenie maximálneho priestoru pre uplatnenie autonómie vôle a zmluvnej voľnosti strán. Tomu zodpovedá a s tým korešponduje požiadavka, aby štátna moc uznávala a aprobovala autonómne prejavy vôle jednotlivcov a im zodpovedajúce konania, pravda pokiaľ také konania nezasahuje do práv tretích osôb. Predmetná ochrana autonómie vôle strán má vplyv na ďalší príznačný princíp záväzkového práva *pacta sunt servanda*, v ktorom je vyjadrená i zásada rovnosti strán záväzkového právneho vzťahu, ktorý sa prejavuje tým, že strany nemajú možnosť meniť svojím vlastným prejavom vôle obsah záväzkového právneho vzťahu. Jednostranné zásahy do záväzkového právneho vzťahu môžu mať právnu relevanciu iba vtedy, ak tak zákon výslovne ustanovuje (§ 493 OZ).

Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania (viď § 685 ods. 1 OZ); nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu (viď § 686 ods. 1 veta prvá OZ). Keďže ustanovenia o nájme bytu (§ 685 až § 716 OZ) majú vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave nájmu (§ 663 až § 684 OZ) postavenie osobitnej právnej úpravy, neplatí pri nájme bytu, že nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania (§ 671 ods. 1 OZ).

Občiansky zákonník v svojich ustanoveniach § 696 až § 699 (nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu) neupravuje spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsob ich platenia a nevymedzuje ani prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. Ustanovenie § 696 ods. 1 OZ predpokladá, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis („Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.“).

Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky R-11/1999, ani výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a ani predošlé, resp. následné opatrenia, ktorými sa regulovala, resp. reguluje cena nájmu bytov, a ani zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, nepredstavujú osobitný právny predpis, ktorý predpokladá ustanovenie § 696 ods. 1 OZ, ako predpis upravujúci okrem iného prípady, v ktorých prenajímateľ bytu má právnu možnosť jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Tento záver je v súlade s ustálenou súdnou praxou. V uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 4. februára 2009 sp.zn. 3 M Cdo 6/2008 zaoberajúcom sa dosahom právnej úpravy o regulácii cien nájmu bytov, ktoré schválilo občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v máji 2009 na publikovanie v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, sa upozornilo, že zo samej skutočnosti, že štát v určitých prípadoch stanovením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného za účelom zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného, nevyplýva oprávnenie

prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného. Právny vzťah založený zmluvou o nájme bytu je záväzkový vzťah, ktorý bez súhlasu zmluvných strán nie je možno meniť; nie je preto bez dohody prenajímateľa s nájomcom možno zmeniť výšku pôvodne dohodnutého nájomného, pokiaľ právny predpis nestanovuje niečo iné (tak aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1 Cdo 35/2008 z 25. júna 2009).

Zo spisu nevyplýva, že by sa žalovaný (ako prenajímateľ), resp. jeho právna predchodkyňa a žalobcovia 1/ a 2/ (ako nájomcovia) zmluvne dohodli na možnosti niektorej zo zmluvných strán jednostranne zmeniť výšku nájomného za byt.

Ak teda žalovaný, ako (nový) prenajímateľ bytu nemohol svojím jednostranným úkonom právne účinným spôsobom zmeniť výšku pôvodne dohodnutého nájomného, žalobcom, ako nájomcom bytu, nevznikla povinnosť platiť takto zvýšené nájomné. Žalobca preto neplatne vypovedal nájom bytu z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ.

Keďže rozsudok odvolacieho súdu je z hľadiska ostatného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) správny a pretože nebolo zistené, že by jeho konanie bolo postihnuté vadou uvedenou v ustanovení § 237 O.s.p. alebo inou vadou, ktorá by mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalovaného podľa § 243b ods. 1 O.s.p. rozsudkom zamietol.

Vzhľadom na predmet preskúvaného konania, pre posúdenie správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu postačoval vyššie uvedený záver o protiprávnosti jednostranného zvýšenia nájomného. Dovolaciemu súdu, ako súdu všeobecnému, neprislúcha právo zaoberať sa v tomto rozhodnutí námietkou žalovaného, že „v súčasnej dobe je naprosto neprijateľné, aby bol občan - vlastník bytu - prenajímateľ poškodzovaný len v dôsledku absencie príslušnej zákonnej úpravy a aby jeho pozícia a ochrana majetku - bytu - bola iná (slabšia) než je to u vlastníka bytu - prenajímateľa, na ktorého sa vzťahuje § 696 ods. 1 OZ, pričom postup súdu je zároveň aj v rozpore s čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko nezabezpečuje v konkrétnom prípade rovnakú ochranu vlastníckeho práva bytu ako u prenajímateľa, na ktorého sa vzťahuje ust. § 696 ods. 1 OZ.“ K tomu dovolací súd, nad rámec dovolacieho konania, poukazuje napr. na nález Ústavného súdu Českej republiky

z 28. februára 2006 Pl. ÚS 20/05 k absencii právnej úpravy umožňujúcej jednostranné zvýšenie nájomného v bytoch.

V dovolacom konaní úspešným žalobcom vzniklo právo na náhradu trov konania proti žalovanému, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 4 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Úspešní účastníci v dovolacom konaní podali návrh na uloženie povinnosti nahradiť im trovy tohto konania v sume 220,23 € za dva úkony právnej služby (§ 243b ods. 4 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd im priznal náhradu, ktorá spočíva v odmene advokáta za jednu právnu službu, ktorý poskytl žalovanému vypracovaním vyjadrenia z 20. apríla 2009 k dovolaniu žalobcu (keďže žalobcovia boli v základnom konaní zastúpení tým istým zástupcom, dovolací súd im nepriznal náhradu za prevzatie a prípravu zastúpenia). Sadzbu tarifnej odmeny určil podľa § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v sume 48,63 € (výpočtovým základom na účely tejto vyhlášky je priemerná mesačná mzda zamestnanca hospodárstva Slovenskej republiky za prvý polrok predchádzajúceho kalendárneho roka), dvojnásobok ktorej znížil o 20 %. K takto určenej odmene dovolací súd prirátal náhradu výdavkov za miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné vo výške jednej stotiny výpočtového základu (§ 1 ods. 3 a § 16 ods. 3 tejto vyhlášky), (t.j. 6,31 €) a 19 % DPH, a tak dospel k odmene v sume 100,10 €, ktorú je žalovaný povinný zaplatiť na účet zástupcu žalobcov do troch dní.

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

**V Bratislave 30. júna 2010**

**JUDr. Ladislav G ó r á s z , v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Patrícia Špacírová