

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	6Cdo/123/2022
Identifikačné číslo spisu:	3119211143
Dátum vydania rozhodnutia:	26.03.2024
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Zemková
Funkcia:	súdca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:3119211143.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu D. I., narodeného XX. N. XXXX, U. N., D.. O.. T. XX/XX, zastúpený: JUDr. Michal Krutek, s.r.o., Trnava, Hlavná 11, proti žalovanému Mestu Dubnica nad Váhom, Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, IČO: 00 317 209, zastúpené: JUDr. Andreou Bučencovou, advokátkou, Dubnica nad Váhom, Murgašova 919/47, o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, vo veci vedenej na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C/56/2019, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/51/2021 zo dňa 23. marca 2022, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/51/2021 z 23. marca 2022 a rozsudok Okresného súdu Trenčín č. k. 17C/56/2019-136 zo dňa 10. júna 2021 z r u š u j e a v e c v r a c i a súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

Rozhodnutie súdu prvej inštancie

1. Okresný súd Trenčín (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 17C/56/2019-136 z 10. júna 2021 zamietol žalobu žalobcu o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu a žalovanému priznal proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. V odôvodnení rozsudku okresný súd uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti výpovede nájmu bytu č. XX vo vchode č. X, na X. podlaží bytového domu č. súp. XXX, postavenom na parc. č. 1110/59, evidovanom na LV č. XXXX, k.ú. N. U. H. (ďalej aj ako „byt“ alebo „predmetný byt“), danej mu žalovaným dňa 12. novembra 2019.

3. Uvedené skutočnosti súd prvej inštancie posúdil podľa § 710 ods. 1 a 3, § 711 ods. 1 písm. d), ods. 2 a 6 a § 115 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Uviedol, že medzi žalobcom a žalovaným existoval nájomný vzťah k predmetnému bytu, založený nájomnou zmluvou z 9. marca 2018. Táto okolnosť nebola medzi stranami sporná. Vo všeobecnosti platí, že výpoveď z nájmu bytu je jednostranným právnym úkonom, ktorý okrem všeobecných náležitostí právnych úkonov, musí byť urobený v písomnej forme a výpoveď musí byť doručená druhému účastníkovi nájomného vzťahu. Výpoveď daná

prenajímateľom nájomcovi musí obsahovať aj uvedenie niektorého z výpovedných dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 OZ, pričom dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Predmetná výpoveď bola urobená písomne a bola riadne doručená žalobcovi. Žalovaný vypovedal nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, pričom skutkovo vymedzil výpoveď tým, že žalobca ako nájomca prenechal byt inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Týmto svojim konaním mal hrubo porušiť jednak článok VIII. nájomnej zmluvy a takisto aj článok VIII. Odsek 1 Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) mesta Dubnica nad Váhom č. 1/2009. Uvedenú skutočnosť mal žalovaný zistiť kontrolou vykonanou dňa 25. septembra 2019 za asistencie príslušníka Mestskej polície v Dubnici nad Váhom. Vo výpovedi nájmu sa takisto okrem iného uvádza aj to, že žalobca dal do užívania byt svojmu bratovi, G. I.. Žalobca v prvom rade argumentoval tým, že uvedený výpovedný dôvod neexistoval (nedošlo ku vzniku podnájmného vzťahu) pretože s bratom žil v spoločnej domácnosti (spolu zdieľali spoločnú domácnosť) a zároveň byt prenechal bratovi do užívania bezodplatne. K tomu súd uviedol, že vo všeobecnosti platí, že na to, aby nejaká fyzická osoba mohla byť súčasťou domácnosti je potrebné splniť zákonné podmienky podľa § 115 OZ, ktorými sú - trvalé spolužitie osôb patriacich do spoločnej domácnosti (zároveň s ním musí existovať úmysel trvalého spolužitia) a spoločná úhrada nákladov domácnosti. Spoločné bývanie sa predpokladá, nie je to však nevyhnutné. Pritom každá fyzická osoba môže patriť len do jednej spoločnej domácnosti. Z výpovedí žalobcu a svedkov G. I. a C. Ď.O. vyplýva, že žalobca brata ubytoval preto, lebo nemal kde ísť bývať po tom, čo sa ku priateľke brata žalobcu prisťahovala jej dcéra s vnučkou na prelome rokov 2018 a 2019. Takisto to, že žalobca od brata za bývanie v jeho byte nič nechcel ani nechce. Možno konštatovať, že jednak absentuje úmysel trvalého spolužitia žalobcu so svojim bratom a takisto nešlo o spoločnú úhradu nákladov domácnosti. Brat žalobcu podľa názoru súdu zdieľal spoločnú domácnosť so svojou priateľkou, avšak pre nedostatok miesta v jej byte musel v roku 2018 opustiť túto ich spoločnú domácnosť, pričom u neho nebol daný úmysel trvalého spolužitia s bratom. Išlo o vyriešenie náhlejšej životnej situácie spočívajúcej v strate možnosti bývať u jeho priateľky. Podľa výpovede svedkyne C. Ď. (priateľky brata žalobcu), tohto pozná osem rokov, pričom za ním pravidelne chodievala na návštevu do predmetného bytu, od ktorého má aj kľúče (dal jej ich brat žalobcu), aj za účelom, aby urobila kontrolu, keby sa niečo stalo a podobne. Priateľ u nej prespáva približne asi 4x do týždňa, pričom uvažovali aj nad spoločným bývaním. Tieto okolnosti viedli okresný súd k záveru o neexistencii spoločnej domácnosti žalobcu a jeho brata. Bolo pre okresný súd zvláštnym javom, ak 51 ročný žalobca (zamestnaný, má priateľku), ktorý vlastní od roku 2005 vlastný byt, kde ubytoval iba svoju priateľku (teda sám tam nebýva), zároveň vlastní záhradnú chatku s príľahlým pozemkom, garáž a takisto je podielovým spoluvlastníkom ďalšieho bytu, zdieľa spoločnú domácnosť v byte o výmere 28,32 m² so svojim 47 ročným bratom (ktorý je zamestnaný, má priateľku a dieťa). Takisto svedkyňa C. Ď., priateľka brata žalobcu, vypovedala, že väčšinou keď príde na návštevu za priateľom je v byte iba jej priateľ. Do bytu pritom príde asi päťkrát za mesiac. Z uvedených výpovedí súd prvej inštancie zistil aj ďalší dôležitý záver, a tým je absencia spoločnej úhrady nákladov domácnosti. Ako totiž vypovedal samotný žalobca, od svojho brata za ubytovanie nič nechcel, dohodli sa iba na tom, že brat naplní chladničku a nakúpi drogeriu. K rovnakému záveru vedie aj tá skutočnosť, vyplývajúca z výpovede žalobcu, že: „Nemá vedomosť, komu bol syn brata zverený do osobnej starostlivosti, s bratom tieto veci nerozoberajú a nestarajú sa do vlastných záležitostí. Každý majú svoje problémy.“ Z uvedeného súd prvej inštancie usúdil, že žalobca a jeho brat nezdieľajú ani vlastné problémy, nieto ešte spoločnú domácnosť. To nasvedčuje účelovosti a nedôveryhodnosti argumentácie žalobcu o existencii spoločnej domácnosti s jeho bratom, ktorému dal do užívania prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa. Argumentácia žalobcu, že s bratom žil v spoločnej domácnosti (spolu zdieľali spoločnú domácnosť), tak potom nie je dôvodná. K argumentácii žalobcu ohľadne bezodplatnosti užívania bytu jeho bratom súd uviedol, že je nespravodlivé, aby bol žalovaný zaťažený dôkazným bremenom ohľadne toho, či žalobca prenechal svojmu bratovi byt do užívania odplatne. Je iluzórne a následne aj v rozpore s bežným ponímaním spravodlivosti, aby súd vyžadoval od žalovaného preukázanie tejto okolnosti, vzhľadom na blízky vzťah žalobcu a jeho brata (ktorému žalobca pomohol v jeho životnej situácii). Negatívne následky toho, že žalobca porušil svoju zmluvnú povinnosť podľa bodu 8 článku VIII. nájomnej zmluvy (povinnosť bezodkladne nahlásiť všetky zmeny, ktoré by mohli mať vplyv na výpočet výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu), nemôže niesť žalovaný ako prenajímateľ. Súd akcentoval zásadu ex in iuria ius non oritur - z bezprávia (porušenie

práva) nemôže vzísť právo. Ak žalobca trvalo prenechal do užívania byt svojmu bratovi (popri tom, že ďalej byt sám užíval), mal túto skutočnosť žalovanému aspoň nahlásiť. Ubytovanie ďalšej dospelej osoby v 1-izbovom byte totiž má významný vplyv minimálne na výpočet úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Možno teda uzavrieť, že odplatosť užívania bytu bratom žalobcu nemôže žalovaný objektívne preukázať. To však na výsledku právneho posúdenia tejto okolnosti, resp. dôvodnosti výpovede nájmu bytu, nič nemení. Ak aj nebola jednoznačne preukázaná odplatosť užívania bytu bratom žalobcu (a teda nebol preukázaný vznik podnájmu bytu), aj samotné bezodplatné užívanie bytu bratom žalobcu, je hrubým porušením nájomnej zmluvy v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) OZ. Výpočet výpovedných dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. d) OZ (teda skutočností zakladajúcich hrubé porušenie vyplývajúce z nájmu bytu, ako napríklad) je len príkladmo uvedený, čo vyplýva z použitého slova „najmä“ v tomto ustanovení. Teda ak prenajímateľ vypovedá nájom aj z iného dôvodu ako je nezaplatenie nájomného alebo tam uvedenej úhrady za dlhší čas ako tri mesiace, alebo prenechanie byt alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a ktorý prenajímateľ považuje za hrubé porušenie vyplývajúce z nájmu bytu, je na súde, aby ustálil, či tomu naozaj tak je. Okresný súd je v prejednávanej príhode názoru, že za takéto hrubé porušenie je možné považovať aj to, že žalobca ako nájomca prenechal hoc i bezodplatne byt do užívania inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa. Je potrebné prihliadať najmä na účel nájmu predmetného bytu. Jedná sa o obecný (mestský) byt, ktorý mesto prenecháva do nájmu obyvateľom mesta za tým účelom, ktorý je výslovne uvedený aj v článku III. nájomnej zmluvy, a ktorým je „užívanie bytu výlučne pre vlastnú potrebu“. Ak žalobca prenechal byt do užívania svojmu bratovi (navyše obyvateľovi iného mesta ako je žalovaný), ktorý potreboval byt, a to na dlhšiu dobu, jednalo sa o popretie samotného účelu nájmu. Navyše v prípade žalobcu ide o osobu, ktorá od roku 2005 vlastní vlastný byt, kde ubytoval iba svoju priateľku, zároveň vlastní záhradnú chatku s príslušným pozemkom, garáž a takisto je podielovým spoluvlastníkom ďalšieho bytu. Vystala tak podľa súdu prvej inštancie aj legitímna otázka, či bolo možné už v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy uvažovať o naplnení účelu nájmu, a či žalovaný pri uzatváraní zmluvy vykonal patričné zisťovanie toho, s kým uzatvára nájomnú zmluvu (v tom zmysle, či sú rešpektované Zásady a záväzné podmienky pridelovania mestských nájomných bytov podľa článku V. VZN č. 01/2009). V tomto smere je časť obrany žalovaného (týkajúca sa nesprávne uvádzaných údajov o bydlisku a majetkových pomeroch žalobcu) nedôvodná, pretože na prípadné zavádzanie žalovaného ohľadne ľahko overiteľných údajov o jeho osobe mal reagovať žalovaný v rozhodujúcom čase. Čo sa týka argumentácie žalobcu, že dňa 6. novembra 2018 podpísal so žalovaným kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol uvedený byt, pričom on nemal vedomosť o tom, že žalovaný si nesplnil povinnosť zverejnenia zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, a preto bol v domnení, že byt je jeho, tak k nej súd uviedol, že nie je dôvodná. Je totiž notoriou, že vlastnícke právo k bytu sa nadobúda po zápise vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Dovtedy nemôže byť kupujúci subjektívne presvedčený (teda byť v domnení) o svojom vlastníckom práve k bytu. Žalobca sa nemohol v čase po uzavretí kúpnej zmluvy a pred zápisom (povolením vkladu) vlastníckeho práva správať akoby nájomný vzťah už neexistoval. Ďalej bol ako nájomca nájomnou zmluvou viazaný a nebol vlastníkom bytu. Teda žalobca nemohol nerešpektovať svoju povinnosť neprenechať inej osobe byt do podnájmu, resp. užívania, bez súhlasu prenajímateľa. Súdu nie je zrejmé, z akého dôvodu si žalobca radšej od prenajímateľa nevypýtal súhlas s prenechaním bytu do užívania bratovi. Nie je vylúčené, že by taký súhlas dostal. Je takisto účelovým tvrdením žalobcu, že svojho brata ubytoval iba dočasne, nakoľko ešte v čase rozhodnutia súdu prvej inštancie brat žalobcu v byte býval.

4. Rozhodnutie o náhrade trov konania okresný súd odôvodnil podľa § 255 ods.1 a § 262 ods. 1 a 2 zákona č. 150/2016 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) s tým, že žalovaný bol v konaní plne úspešný.

Rozhodnutie odvolacieho súdu

5. Krajský súd v Trenčíne (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom z 23. marca 2022 sp. zn. 5Co/51/2021 potvrdil rozsudok Okresného súdu Trenčín. Žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

6. Odvolací súd v odôvodnení konštatoval, že súd prvej inštancie zistil správne skutkový stav veci, ako aj správne vec posúdil právne. Vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožnil so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie, ktoré viedli k rozhodnutiu súdu prvej inštancie, z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP a k odvolacím námietkam žalobcu dodal nasledovné:

7. Žalobca vo svojom odvolaní v prvom rade namietal záver súdu prvej inštancie, podľa ktorého žalobca so svojím bratom G. I. netvorili/netvorila spoločnú domácnosť v zmysle § 115 OZ. Podľa § 115 OZ domácnosť tvoria fyzické osoby, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhrádzajú náklady na svoje potreby. V zmysle uvedeného zákonného ustanovenia možno domácnosť, resp. spoločnú domácnosť vymedziť ako trvalé spolužitie dvoch alebo viacerých fyzických osôb, ktoré osoby zároveň spoločne uhrádzajú náklady na svoje potreby.

8. Vykonaným dokazovaním, výpoveďami svedkov G. I. a C. Ď., bolo podľa odvolacieho súdu preukázané, že brat žalobcu tvoril do roku 2018 spoločnú domácnosť so svojou priateľkou, ale musel jej byť opustiť z dôvodu, že k nej, do jednoizbového bytu, prišla bývať jej dcéra s dieťaťom. Svedok G. I. podľa svojej výpovede požiadal brata /žalobcu/, či by nemohol ísť bývať k nemu a ten ho, podľa svojej výpovede, keďže nemal kde ísť bývať a mal rodinné problémy, prichýlil. Súčasný stav spolužitia žalobcu a jeho brata G. I. v predmetnom byte vyplynul z výpovedí svedkov G. I. a C. Ď.. Svedok G. I. vypovedal, že v predmetnom byte prespáva 20-krát do mesiaca a zvyšok je u priateľky. Tá /svedkyňa C. I.Š./ vypovedala, že menovaný u nej prespáva asi 4-krát do týždňa a do predmetného bytu za svedkom G. I. chodíva asi 5-krát do mesiaca, pričom má v byte aj osobné veci a hygienické potreby, a od predmetného bytu má aj kľúče, ktoré jej dal brat žalobcu. Samotný žalobca má podľa svojej výpovede tiež dlhodobu priateľku, ktorú ubytoval vo svojom vlastnom byte, kde on podľa svojej výpovede sem tam prespáva.

9. Podľa odvolacieho súdu uvedený skutkový stav súd prvej inštancie správne z hľadiska § 115 OZ vyhodnotil tak, že žalobca a jeho brat G. I. netvorila spoločnú domácnosť. Je celkom zrejmé, že v čase nast'ahovania sa svedka G. I. do predmetného bytu nemali ani žalobca, ani menovaný svedok, v úmysle vytvoriť spoločnú domácnosť, teda trvalé spolužitie. Menovaný svedok potreboval vyriešiť bývanie po tom, čo musel opustiť byt priateľky, ku ktorej sa nast'ahovala dcéra s dieťaťom a požiadal o pomoc brata - žalobcu. Ten mu pomoc poskytol a kvôli rodinným problémom ho prichýlil. Žalobca teda začal žiť v predmetnom byte spolu so svojím bratom, nie v úmysle vytvoriť trvalú spoločnú domácnosť, ale len aktuálne riešili potrebu bývania brata žalobcu. K zmene takto vytvoreného spolužitia žalobcu a jeho brata v predmetnom byte na spoločnú domácnosť nedošlo podľa odvolacieho súdu ani plynutím času, hoci brat žalobcu v predmetnom byte žije už štvrtý rok. Podľa zisteného skutkového stavu žalobca i jeho brat majú každú priateľku. Žalobca vo vlastnom byte ubytoval svoju priateľku a prespáva tam, podľa svojej výpovede sem-tam. Brat žalobcu tiež prespáva u svojej priateľky, podľa jej výpovede 4-krát do týždňa a ona ho v predmetnom byte navštevuje, pričom má v byte svoje osobné veci a hygienické potreby a má aj kľúč od predmetného bytu. Z uvedeného možno vyvodiť, že určité spoločenstvo spolužívajúcich osôb vytvára brat žalobcu, nie so žalobcom, ale so svojou priateľkou.

10. Odvolací súd sa tiež zhoduje so súdom prvej inštancie, že v spolužití žalobcu a jeho brata absentuje aj druhý zákonný znak spoločnej domácnosti, spoločné uhrádzanie potrieb členov domácnosti. Žalobca vypovedal, že je s bratom dohodnutý na tom, že za užívanie predmetného bytu naplní chladničku, nakúpi drogériu. Brat žalobcu ako svedok potom vypovedal, že sa so žalobcom dohodol na tom, že bude prispievať na stravu. Žalobca s bratom teda nehospodária spoločne, bez vzájomného rozlišovania so svojimi príjmami a netvorila spotrebné spoločenstvo, ktorým spoločná domácnosť je. V ich prípade

možno skôr hovoriť o tom, že brat žalobcu poskytuje žalobcovi určité protiuplnenie za možnosť užívania predmetného bytu.

11. Krajský súd sa zhoduje so záverom súdu prvej inštancie, že skutočnosť, že žalobca prenechal predmetný byt do užívania svojmu bratovi, s ktorým netvorili spoločnú domácnosť, a to bez súhlasu žalovaného ako prenajímateľa bytu, je hrubým porušením nájomnej zmluvy a tak dôvodom na výpoveď nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ.

12. Pokiaľ žalobca v odvolaní poukázal na rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/330/2010 z 20. septembra 2011 a Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/199/2013 z 23. októbra 2014, z týchto podľa odvolacieho súdu nemožno v súdnej veci pre odlišný skutkový stav vychádzať. V prípade, v ktorom boli uvedené rozhodnutia vydané, nájomca umožnil užívanie prenajatého bytu bez súhlasu prenajímateľa tretej osobe, ktorá ale bola členom jeho spoločnej domácnosti /priateľovi svojej dcéry ako ďalšej osobe za účelom spolužitia s ňou v spoločnej domácnosti/. V tomto prípade, podľa zisteného skutkového stavu, ktorý bol správne po právnej stránke posúdený súdom prvej inštancie, ale žalobca a jeho brat netvorili spoločnú domácnosť a preto skutočnosť, že žalobca bez súhlasu žalovaného ako prenajímateľa umožnil svojmu bratovi užívať predmetný byt, môže byť dôvodne posúdená ako hrubé porušenie povinnosti nájomcu zakladajúce dôvod pre výpoveď nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ.

13. Nedôvodné boli aj ostatné odvolacie námietky žalobcu. Úradný záznam Mestskej polície Dubnica nad Váhom z 25. septembra 2019 skutočne obsahuje nesprávne, resp. nepravdivé skutočnosti. Toto však nič nemení na výpovednom dôvode, ktorý žalovaný vo výpovedi uplatnil a ktorý skutkovo vymedzil tak, že žalobca dal bez písomného súhlasu prenajímateľa predmetný byt do užívania inému občanovi, a to svojmu bratovi G. I.. Danosť takto skutkovo vymedzeného výpovedného dôvodu bola v spore preukázaná. Za právne irelevantnú z hľadiska rozhodnutia v danej veci potom odvolací súd považoval polemiku žalobcu so závermi súdu prvej inštancie o tom, či ubytovanie ďalšej dospelé osoby v byte má vplyv na výpočet úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, resp. poukaz na neexistenciu akýchkoľvek nedoplatkov žalobcu na týchto úhradách. Rovnako je bez právneho významu pre rozhodnutie v danej veci to, že žalobca uzatvoril so žalovaným kúpnu zmluvu na predmetný byt. Vlastnícke právo k bytu v prospech žalobcu na základe tejto zmluvy nebolo v čase výpovede nájmu bytu zavkladované v katastri nehnuteľností, a preto samotná existencia takejto zmluvy nemá žiadny vplyv na posúdenie konania žalobcu - nájomcu ako dôvodu výpovede nájmu bytu.

14. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správny potvrdil. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s čl. 4 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní procesne úspešnému žalovanému odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi.

Dovolanie žalobcu a vyjadrenie žalovaného k dovolaniu

15. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca (ďalej len „dovolateľ“), ktorého prípustnosť vyvodzoval z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a), b) a c) CSP.

16. Dovolateľ nesúhlasil so závermi odvolacieho súdu. K bodu 12. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu uviedol, že s predmetným právnym názorom nie je možné súhlasiť. Krajský súd (ďalej aj „KS“) v Trenčíne totiž správne uviedol skutočnosti citované v ods. 11. rozsudku KS, avšak z týchto vyvodil nesprávny právny záver. Podľa § 115 OZ domácnosť tvoria fyzické osoby, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhradzujú náklady na svoje potreby. Pokiaľ ide o spolužitie osôb, nezáleží na tom, či sa tieto osoby považujú za osoby blízke z hľadiska OZ (§ 116). Domácnosť môžu tvoriť manželia, rodičia a deti, ale aj osoby, medzi ktorými neexistuje žiaden príbuzenský vzťah. Ani prihlásenie sa na trvalý pobyt, či prechodný pobyt podľa zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky nie je znakom pojmu „domácnosť“. Podstatná je fakticita

spoločného bývania, resp. spolužitia osôb.

17. Dovolateľ poukázal rovnako, ako aj v podanom odvolaní, na vzťah k podmienke vzniku spoločnej domácnosti, ktorou je trvalosť spolužitia. Tvrdí, že zákonodarca v prípade ustanovenia § 115 OZ neurčil, čo sa považuje za trvalé žitie, resp. po uplynutí akej doby je možné hovoriť o trvalom žití dvoch a viacerých osôb. Napríklad v prípade partnerov je nepochybne o domácnosti možné hovoriť už od momentu nastťahovania sa do priestorov domu alebo bytu spoločnej domácnosti, aj keď by nájomná zmluva bola uzatvorená len jedným z partnerov. Pod pojmom trvalosť spolužitia je tak možné chápať stav, kedy spolu žijú dve a viac osôb po vopred časovo neohraničené obdobie, pričom je bez významu, či reálne ich spolužitie bude trvať 2 dni, 2 týždne, 2 roky alebo 20 rokov. Rozhodné je, že takto spolu žijúce osoby sa vopred nedohodnú na tom, koľko ich spoločné bývanie bude trvať. Zámerom zákonodarcu nepochybne bolo odlišiť trvalé spolužitie od toho dočasného, napr. v prípadoch ak: ide o spoločné bývanie počas dovolenky, prázdnin, krátkodobej návštevy a podobne, teda kedy takto spolu žijúce osoby vopred vedia dátum prípadne čas, kedy sa ich spoločné bývanie skončí a kedy súčasne nie je splnená podmienka spoločného hospodárenia.

18. V prípade, ak by dovolateľ akceptoval názor súdu druhej inštancie, že: „Žalobca teda začal žiť v predmetnom byte spolu so svojím bratom nie v úmysle vytvoriť trvalú spoločnú domácnosť, ale len aktuálne riešili potrebu bývania brata žalobcu.“, teda že spoločná domácnosť vzniká len vtedy, ak spolu žijúce osoby dopredu neplánujú spoločné bývanie po určitej dobe ukončiť, uvedené by ad absurdum znamenalo napr.:

- a) rodičia by nemohli k sebe do bytu dočasne prichýliť dcéru, ktorá sa rozišla s partnerom a spolu s dieťaťom nemá kam ísť, pretože by uvedené znamenalo hrubé porušenie nájomnej zmluvy a malo za následok oprávnenie prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu bez toho, žeby prenajímateľ požiadal o vysvetlenie rodičov,
- b) spoločná domácnosť by nevznikla ani deťom a rodičom, za situácie kedy by sa dieťa vyjadrilo, že hneď po strednej škole sa chce odsťahovať,
- c) spoločná domácnosť by nevznikla ani vtedy, ak by nájomca k sebe prichýlil svojho blízkeho príbuzného, ktorý nie svojou vinou prišiel o dovtedajšie bývanie, pretože by uvedené znamenalo hrubé porušenie nájomnej zmluvy a malo za následok oprávnenie prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu bez toho, že aby prenajímateľ požiadal o vysvetlenie nájomcu.

19. Vo vzťahu k samotnému pojmu „trvale žijú“ je možné podľa dovolateľa poukázať, napr. na § 474 ods. 1 OZ, podľa ktorého, ak nededia poručiťovi potomkovia, dedí v druhej skupine manžel, poručiťovi rodičia a ďalej tí, ktorí žili s poručiťom najmenej po dobu jedného roku pred jeho smrťou v spoločnej domácnosti a ktorí sa z tohto dôvodu starali o spoločnú domácnosť alebo boli odkázaní výživou na poručiťu. Napriek tomu, že OZ neurčuje žiadnu lehotu na vznik spoločnej domácnosti, možno túto v prípade potreby odvodiť, napr. z § 474 ods. 1 OZ, teda trvanie jedného roka. Uvedené by znamenalo, že podľa súdu druhej a prvej inštancie by síce spoločná domácnosť nevznikla, ale napriek tomu by spolu žijúca osoba bola oprávnenou dediť po nájomcovi bytu. Žalobca svojho brata prichýlil na prelome rokov 2018 a 2019, pričom v situácii žalobcu a jeho brata nastala zmena a brat už so žalobcom v predmetnom byte nebýva, lebo sa brat asi na prelome 11.2021 a 12.2021 odsťahoval a už so žalobcom nebýva. Napriek uvedenému má za to, že počas ich spolužitia v jednej spoločnej domácnosti v trvaní cca 3 roky nepochybne tvorili spoločnú domácnosť. Zároveň zdôraznil, že žalovaný nikdy netvrdil, že by mu spoločným bývaním žalobcu a jeho brata vznikla akákoľvek škoda, nedoplatok na platbách, alebo že by sa na nich ktokoľvek sťažoval.

20. Zároveň dodal, že pojem „spoločná“ ako prívlastok k pojmu „domácnosť“ pritom znamená že byt/dom nie je, napr. rozdelený na jednu časť, ktorú užíva nájomca a druhú časť, ktorú užíva spolužijúca osoba. Takto spolužijúce osoby síce môžu mať aj oddelené spálne (deti majú vlastnú izbu bez rodičov, brat má inú detskú izbu ako sestra), ale ostatné časti domácnosti užívajú spoločne (napr. kuchyňa, obývačku, WC, kúpeľňu a pod.) a spoločne užívajú aj vybavenie domácnosti, kedy spoločne varia, delia sa o stravu z chladničky, používajú spoločné hygienické prostriedky.

21. Nad rámec vyššie uvedeného dovolateľ poukazuje aj na viaceré súdne rozhodnutia, ktoré sa predmetnou problematikou zaoberali v konkrétnych prípadoch:

a. rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/330/2010 z 20. septembra 2011 v nasledovnom znení: „S ohľadom na uvedené, odvolací súd dospel na rozdiel od súdu prvého stupňa k právnomu záveru, že pokiaľ navrhovateľka ako nájomca bytu prijala do bytu priateľa svojej dcéry ako ďalšiu osobu za účelom spolužitia s ňou v spoločnej domácnosti, hoci bez súhlasu odporcu ako prenajímateľa, nezakladá to dôvod pre výpoveď nájmu bytu podľa § 711 ods. X, písm. d/ OZ, lebo týmto spolužitím nevznikol podnájom bytu, ale spoločná domácnosť, ktorej vedenie s navrhovateľkou oprávňovalo priateľa jej dcéry Y. V. priamo na základe zákona, bez potreby súhlasu odporcu ako prenajímateľa, predmetný byt spoločne s navrhovateľkou (a jej dcérou) užívať.“

b. s právnym názorom pod písm. a. sa stotožnil aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý vo svojom rozsudku sp. zn. 5Cdo/199/2013 z 23. októbra 2014 publikovanom aj v Zbierke stanovísk NS SR č. 6/2015 uviedol: „Dôvodom pre výpoveď bolo, že hrubo porušovala povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že prenechala byt do podnájmu inému. V byte bývala aj jej dcéra a v období posledného roka aj jej priateľ X.“ Pokiaľ X. so súhlasom navrhovateľky žil s ňou a jej dcérou v spoločnej domácnosti, bol oprávnený v byte bývať na základe odvodeného právneho vzťahu. Nešlo o podnájom. Odporca nemal preto dôvod vypovedať navrhovateľke nájom bytu s odôvodnením, že byt prenechala bez jeho súhlasu do podnájmu. Súd prvého stupňa - napriek tomu, že ide o rozdielne právne tituly užívania bytu - dôsledne nerozlíšil prenechanie bytu (jeho časti) do podnájmu tretej osobe a spolužitie v spoločnej domácnosti, pričom ich súčasná existencia je zásadne vylúčená. Skutočnosť, že navrhovateľka prijala do bytu priateľa svojej dcéry ako ďalšiu osobu za účelom spolužitia s ňou v spoločnej domácnosti (hoci bez súhlasu odporcu ako prenajímateľa) nezakladá teda dôvod pre výpoveď nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ. Výpoveď z nájmu bytu, daná navrhovateľke podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ nebola platná. Navrhovateľka bývala s dcérou ako členkou domácnosti, preto tento vzťah sám osebe vylučuje vznik podnájomníckeho vzťahu. Žiadne skutkové zistenie neumožňovalo prijať záver, že X. býva v byte ako podnájomník (§ 719 Občianskeho zákonníka).

c. Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod sp. zn. 3Cdo/72/2000, v ktorom posudzoval spolužitie babky a jej vnuka a uviedol, že vzhľadom na blízky pomer nájomcu a tretej osoby, ktorá s ním žila v jednom byte nepovažoval ostatné okolnosti za právne relevantné. „Skutkové zistenia odvolacieho súdu, z ktorých vychádzal pri svojom rozhodovaní, založil odvolací súd v podstate na tých istých dôkazoch, z ktorých vyvodil skutkový stav okresný súd, ba ich vyhodnotil v súlade s ustanovením § 132 O. s. p. v takom rozsahu, ako to bolo potrebné pre správne posúdenie daného právneho vzťahu účastníkov z hľadiska vyriešenia zásadnej otázky, či medzi nájomníčkou bytu a žalovaným, ktorí boli osobami blízkymi (stará matka a vnuk) vznikla spoločná domácnosť, v ktorej žili v deň smrti nájomníčky a či žalovaný nemal vlastný byt. Vzhľadom na tento ich blízky pomer ostatné okolnosti dôvodne odvolací súd nepovažoval za právne relevantné. Odvolací súd v týchto smeroch vychádzal z riadne vykonaných dôkazov. Jeho závery, že žalovaný žil s nájomníčkou v spoločnej domácnosti v deň jej smrti a nemal vlastný byt, sú v súlade s týmito vykonanými dôkazmi.“

d. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/196/2013 v nasledovnom znení: „V danej veci z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľka vypovedala, že byt, ktorého je nájomníčkou, poskytla svedkovi Š. N., ako svojmu dlhoročnému rodinnému známemu, s ktorým sa navštevuje, za účelom ubytovania jeho zamestnancov na čas vykonania zákazky v Bratislave v rozsahu dvoch týždňov.“ „Z uvedeného je potom zrejmé, že navrhovateľka mala snahu vyhovieť prosbe svojho známeho a poskytnúť mu pomoc, nekonala tak s úmyslom prenechať mu byt na užívanie do podnájmu. ... Vzhľadom na všetky skutkové okolnosti danej veci odvolací súd dospel k záveru, že vzťah medzi navrhovateľkou a svedkom Š. N., resp. medzi navrhovateľkou a u nej v byte ubytovanými osobami, nie je možné považovať za „podnájom bytu“ v zmysle § 719 OZ, ale za občiansku výpomoc navrhovateľky svedkovi ako svojmu dlhoročnému známemu, na základe ktorej boli v jej byte ubytovaní jeho zamestnanci, s ktorými však navrhovateľka nebola v žiadnom právnom vzťahu.“

e. Vo vzťahu k výkladu pojmu trvalosť v rámci spoločnej domácnosti a jej výkladu poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR pod sp. zn. III. ÚS 388/2018.

22. Dovolateľ je názoru, že je potrebné aplikovať právny názor Ústavného súdu SR o dotváraní práva a požiadavke, aby súdy nepostupovali formalisticky a doslovne. Je nevyhnutné sa vcítiť do situácie

žalobcu, s ktorým žalovaný uzatvoril cca 15 nájomných zmlúv, ktorými sa mu nájom predlžoval od r. 2014. Počas tohto obdobia žalovaný neuviedol, že by mal jediný problém so žalobcom, alebo že by sa na neho niekto sťažoval. Následne, keď žalobca požiadala o odpredaj bytu do svojho vlastníctva, bola s ním kúpna zmluva dňa 6. novembra 2018 uzatvorená a žalobca riadne uhradila aj dohodnutú kúpnu cenu. V objektívnom predpoklade, že sa čoskoro stane vlastníkom, prichýlil k sebe svojho brata na prelome r. 2018 - 2019 a s týmto zdieľal spoločnú domácnosť. V tom čase ani jeden z nich netušil, či to bude trvať mesiac, rok, tri roky alebo viac, teda žalobca a jeho brat sa nedohodli na tom koľko bude ich spolužitie trvať.

23. Dovolateľ je názoru, že ak nekonal žalovaný bez zbytočného odkladu po tom, ako sa dozvedel o tom, že v byte sa zdržiava aj brat dovolateľa, teda podľa ustálenej súdnej praxe v lehote cca 8 dní, nebol oprávnený po viac ako 40 dňoch zaslať žalobcovi výpoveď z nájmu.

24. Súd nižšej inštancie sa podľa dovolateľa pritom bez odôvodnenia odchýlil nielen od právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod sp. zn. 5Cdo/199/2013 z 23. októbra 2014 publikovanom aj v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 6/2015, ale aj od právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/72/2000, v ktorom uviedol, že vzhľadom na blízky pomer nájomcu a tretej osoby, ktorá s ním žila v jednom byte nie sú ostatné okolnosti pre posúdenie spoločnej domácnosti právne relevantné. Namiesto toho súdy nižších stupňov skonštatovali, že údajne nebola splnená podmienka trvalosti spolužitia, ale išlo „len o snahu“ riešiť potrebu bývania brata žalobcu.

25. Na základe vyššie uvedeného má dovolateľ za to, že v tomto konaní záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu aj od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu podľa vedomosti dovolateľa ešte nebola vyriešená. V tejto súvislosti bola identifikovaná dovolateľom nasledovná právna otázka:

1. Vznikne spoločná domácnosť podľa § 115 OZ medzi nájomcom a jeho rodinným príslušníkom, ak nájomca poskytne bývanie v ním užívanom prenájomnom byte svojmu rodinnému príslušníkovi, ktorý sa dočasne ocitol bez bývania a títo sa spoločne podieľajú na úhrade nákladov na bývanie?

26. Dovolateľ na základe vyššie uvedeného mal za to, že v tomto konaní záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu aj od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu podľa jeho vedomosti ešte nebola vyriešená. V tejto súvislosti identifikoval nasledovnú právnu otázku:

2. V situácii, ak zo strany prenajímateľa nehnuteľnosti nedôjde k vypovedaniu nájmu bytu bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o výpovednom dôvode podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ dozvedel, je možné toto konanie považovať za súhlas s konaním nájomcu a za odpadnutie výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ?

Na základe vyššie uvedeného má dovolateľ za to, že bol naplnený dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

27. Dovolateľ ďalej poukázal na rozsudok odvolacieho súdu, bod 13., v ktorom sa odvolací súd zhoduje so súdom prvej inštancie v tom, že v spolužití žalobcu a jeho brata absentuje aj druhý zákonný znak spoločnej domácnosti, spoločné uhrádzanie potrieb členov domácnosti. Žalobca vypovedal, že je s bratom dohodnutý na tom, že za užívanie predmetného bytu naplní chladničku, nakúpi drogeriu. Brat žalobcu ako svedok potom vypovedal, že sa so žalobcom dohodol na tom, že bude prispievať na stravu. Žalobca s bratom teda nehospodária spoločne, bez vzájomného rozlišovania so svojimi príjmami a netvorí spotrebné spoločenstvo, ktorým spoločná domácnosť je. V ich prípade možno skôr hovoriť o tom, že brat žalobcu poskytuje žalobcovi určité protiplnenie za možnosť užívania predmetného bytu. S uvedeným právnym názorom KS v Trenčíne nie je možné súhlasiť. Nie je striktné odlíšené, ktoré spoločné veci smú a nesmú členovia domácnosti používať. Náklady na potreby domácnosti pritom uhrádzajú aj tí, ktorí spoločne prispievajú len na tú časť osobných potrieb, ktorá súvisí napríklad s bývaním, stravovaním, kým ďalšie (vlastné) potreby ako ošatenie, kultúru a podobne si obstarávajú a uhrádzajú sami. Nie je dokonca ani vylúčené, aby jednotlivé spolu žijúce osoby mali vlastné úspory. Nie je tiež potrebné, aby všetky osoby prispievali na chod domácnosti v rovnakej miere, alebo aby prispievali

výlučne finančne. Každý z členov domácnosti tak prispieva podľa svojich vlastných možností. Ako uviedol žalobca spolu s jeho bratom, tak brat počas ich spoločného bývania naplnil chladničku a kupoval drogériu. Uvedené ale neznamena, že by netvorili spotrebné spoločenstvo. Žalobca zaplatil za vodu, brat kúpil drogériu a umyť a oholiť sa mohli obaja, alebo žalobca zaplatil elektrinu, brat naplnil chladničku a uvariť a najesť sa mohli opäť obaja. Z uvedeného je zrejmé, že je bez významu rozlišovať, čo kúpil alebo uhradil žaloba a čo jeho brat, lebo pôžitky z uvedeného ekonomického nákladu požívali obaja spoločne a nerozdielne.

28. Tak ako uviedol aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý vo svojom rozsudku sp. zn. 5Cdo/199/2013 z 23. októbra 2014 publikovanom aj v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 6/2015, výpoveď z nájmu bytu, daná podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ nebola platná, keďže navrhovateľka bývala s dcérou ako členkou domácnosti, preto tento vzťah sám osebe vylučoval vznik podnájomníckeho vzťahu. Nájomníčka k sebe do bytu prijala okrem svojej dcéry aj priateľa svojej dcéry, pričom tento „priateľ jej dcéry“ nepochybne nebol blízkou osobou podľa § 116 OZ ani nájomníčke a ani jej dcére. Napriek uvedenému Najvyšší súd Slovenskej republiky v tomto publikovanom rozhodnutí dospel k právnomu záveru, že skutočnosť, že navrhovateľka prijala do bytu priateľa svojej dcéry ako ďalšiu osobu za účelom spolujitia s ňou v spoločnej domácnosti (hoci bez súhlasu odporcu ako prenajímateľa) nezakladá teda dôvod pre výpoveď nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ. Taktiež Najvyšší súd Slovenskej republiky aj v konaní pod sp. zn. 3Cdo/72/2000 skonštatoval, že vzhľadom na blízky pomer nájomcu a osoby, ktorú k sebe do bytu prijal, ostatné okolnosti ohľadne podmienok spoločnej domácnosti nie sú právne relevantné. Dovolateľ opätovne zdôraznil, že žalobca nezarábal a ani nezarába na svojom bratovi, ale tomuto chcel len pomôcť, keďže sa jeho brat dostal do ťažkej životnej situácie. Z uvedeného dôvodu mu žalobca nezištne ponúkol, že s ním môže bývať v spoločnej domácnosti, pričom od neho nechcel a ani v súčasnosti nedostáva žiadne peniaze, okrem príspevku na stravu, resp. aby niekedy aj on nakúpil potraviny do chladničky (tieto následne užívajú podľa toho, kto má na čo chuť). Je toho názoru, že situácia, kedy nájomca do svojej domácnosti prijme iného člena svojej blízkej rodiny je bežnou vecou a nie je možné, aby prenajímateľ (Žalovaný) uvedené konanie sankcionoval výpoveďou z nájmu bez toho, aby nájomcovi (Žalobcovi) zaslal akékoľvek upozornenie na domnelé porušenie zmluvy o nájme, resp. aby požiadal nájomcu (Žalobcu) o zdôvodnenie, na základe akého dôvodu sa v prenajatom byte nachádza jeho brat.

29. V prípade, ak by sa dovolateľ stotožnil s právnym názorom odvolacieho súdu, že s bratom nehospodária spoločne, bez vzájomného rozlišovania so svojimi príjmami a netvorí spotrebné spoločenstvo, uvedené by automaticky vylučovalo celé spektrum spoločných domácností, ktoré v praxi vznikajú. Spoločná domácnosť totiž nevzniká len medzi manželmi, ale táto vzniká aj medzi rodičmi a deťmi, medzi blízkymi osobami, medzi partnermi, a pod. Vo všetkých uvedených prípadoch nie je ničím neobvyklým, že takto spolu žijúce osoby rozlišujú medzi svojimi príjmami. Na základe doposiaľ uvedeného je dovolateľ názoru, že brat neposkytuje dovolateľovi určité protiplnenie za možnosť užívania predmetného bytu, ale ako člen spoločnej domácnosti sa podieľa na jej nákladoch.

30. Žalobca a aj jeho brat podľa dovolateľa postupovali čestne, keď brat dovolateľa sa nezatajoval, na zazvonenie otvoril dvere a netvrdil, že je len návšteva, ako to majú v obľube tvrdiť iní užívatelia bytov, čo potvrdil aj svedok G.. D. L.. Za takéto čestné správanie je potom žalobca sankcionovaný výpoveďou z nájmu bytu, ktorý užíval od r. 2014. Zároveň dovolateľ poukazuje aj na to, že v prípade hrubého porušenia povinnosti z nájmu musí byť daná časová súvislosť a nie ako v tomto prípade, kedy po tom, ako pri kontrole otvoril dvere na byte brat žalobcu prešlo viac ako 40 dní do spísania výpovede z nájmu z dôvodu údajného prenechania bytu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa a žalovaný prijal dve platby nájomného. Ad absurdum by totiž prenajímateľ mohol dať výpoveď z nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ aj po uplynutí 6 mesiacov odo dňa oznámenia nájomcu, že k nemu prišla bývať jeho dcéra, alebo priateľka, pričom by si riadne plnil svoje povinnosti, uhrádzal nájomné aj plnenia spojené s užívaním bytu.

31. Dovolateľ zdôraznil, že sa o byt riadne staral, aj s pomocou svojho brata ako člena spoločnej domácnosti, tento nepoškodzoval, nevyvolával spory so susedmi, vždy si riadne plnil svoje povinnosti

vyplývajúce z Nájomnej zmluvy č. 1 a 2. Jediným jeho „pochybením“ bolo, že sa spoliehal na dopracovanie prevodu bytu žalovaným a práve v dôvodnom predpoklade, že sa čoskoro stane vlastníkom bytu (bola už podpísaná riadna kúpna zmluva a uhradená kúpna cena), prichýlil k sebe svojho brata, ktorý sa musel odsťahovať od svojej partnerky a nemal kam ísť. Predmetnú výpoveď zaslal žalovaný nie bez zbytočného odkladu a až po viac ako 40 dňoch od zistenia tejto skutočnosti. Na základe vyššie uvedeného má za to, že v tomto konaní záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu aj od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu podľa našej vedomosti ešte nebola vyriešená. V tejto súvislosti identifikoval nasledovnú právnu otázku:

3. Je považované za spoločné uhrádzanie potrieb členov domácnosti aj to, ak jeden jej člen uhrádza platby spojené s užívaním bytu a druhý člen domácnosti zabezpečuje alebo sa podieľa na zaobstaraní spotrebných vecí, ktoré svojou povahou slúžia všetkým členom spoločnej domácnosti (napr. jedlo, drogéria, spotrebiče, a pod.)?

32. Na základe vyššie uvedeného má dovolateľ za to, že bol naplnený dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

33. Dovolaťel navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky ako dovolací súd vydal v zmysle ustanovení § 449 ods. 1 a 2 CSP a § 451 ods. 1 CSP nasledovné uznesenie:

I. Súd zrušuje rozsudok Krajského súdu v Trenčíne pod č. k. 5Co/51/2021 - 170 z 23. marca 2022 a rozsudok Okresného súdu Trenčín sp. zn. 17C/56/2019 z 10. júna 2021.

II. Súd žalobcovi priznáva náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

34. K podanému dovolaniu sa vyjadril žalovaný tak, že sa v celom rozsahu stotožňuje s rozhodnutím súdu prvej inštancie v spojení s rozhodnutím odvolacieho súdu, pričom v plnom rozsahu poukazuje na všetky svoje doterajšie vyjadrenia (vyjadrenia k žalobe, vyjadrenie k odvolaniu zo 7. augusta 2021) a predložené listinné dôkazy. Žalovaný sa domnieva, že dovolanie žalobcu nepreukazuje žiaden z dovolacích dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 písm. a), b), c) CSP. Najvyšší súd Slovenskej republiky viackrát vo svojich rozhodnutiach vysvetlil osobitosť a mimoriadnosť dovolania konštatovaním, že dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nie je tretou inštanciou, v ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie (porovnaj napríklad rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/109/2018, 1Cdo/111/2018, 2Cdo/132/2013, 3Cdo/18/2013, 4Cdo/280/2013, 5Cdo/275/2013, 6Cdo/107/2012, resp. 7Cdo/92/2012).

35. Žalobca vo svojom dovolaní uvádza, že odvolací súd podľa jeho názoru vyvodil nesprávny právny záver v bode 12. svojho rozsudku týkajúceho sa spoločnej domácnosti žalobcu a jeho brata G. I., čím sa mal odkloniť od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Žalovaný poukazuje, že otázka „spoločnej domácnosti“ je v právnom poriadku SR jasne definovaná, taktiež je v tejto oblasti dostatok judikatúry, a teda ako súd prvej inštancie, tak odvolací súd založili na tomto svoje rozhodnutia; preto dovolanie žalobcu považuje za neprípustné. Podľa § 115 OZ domácnosť tvoria fyzické osoby, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhrádzajú náklady na svoje potreby. OZ vymedzuje pojem domácnosti tak, že ju tvoria fyzické osoby, ktoré spolu trvalo žijú a spoločne uhrádzajú náklady na svoje potreby. Podľa tohto ustanovenia teda domácnosť tvoria fyzické osoby nezávisle od toho, či sú navzájom blízkymi osobami podľa § 116 OZ, to znamená, že členmi domácnosti môžu byť aj osoby, ktoré navzájom podľa § 116 OZ nie sú blízke, naopak, navzájom blízke osoby nemusia tvoriť spoločnú domácnosť. Spolužitie sa považuje právom za trvalé, ak sú objektívne zistiteľné okolnosti, ktoré svedčia o úmysle viesť také spoločenstvo trvale, nielen na prechodnú dobu (R 34/1982). Taktiež judikatúra súdov uvádza, že ani bývanie niekoľkých osôb v spoločnom byte nie je ešte spoločnou domácnosťou, aj keď všetky spolubývajúce osoby rovnakým dielom znášajú náklady na nájomné, plyn, elektrinu a iné platby spojené s užívaním bytu, ak však každý zo spolubývajúcich si žije na svoj účet a k ostatným nemá bližší vzťah vyplývajúci z uvedenej spolunáležitosti v spoločnej domácnosti (R 34/1960).

36. Ak žalobca v konaní tvrdil, že s bratom G.U. I. tvoril spoločnú domácnosť v jednoizbovom mestskom nájomnom byte o rozlohe 28,32 m², niesol v predmetnom konaní on toto dôkazné bremeno. Žalobca počas konania a aj vo svojom dovolaní tvrdí, že on užíval predmetný byt ako nájomca a svojho

brata G. I. len „prichýlil“, čím podľa neho mali vytvoriť spoločnú domácnosť. V predmetnom konaní bolo podľa názoru žalovaného vykonané rozsiahle dokazovanie, v ktorom bolo jasne a bez pochybností preukázané, že samotné skutočnosti uvádzané v celom konaní žalobcom nepreukazujú existenciu spoločnej domácnosti žalobcu a jeho brata - svedka G. I.. Toto žalobca nepreukázal ani výpoveďami nim navrhnutých a vypočutých svedkov (podrobne sa žalovaný k výpoveďiam svedkov vyjadril vo svojom vyjadrení k odvolaniu zo 7. augusta 2021 - na toto plne poukazuje aj v dovolacom konaní). Vyjadrenia žalobcu sú často rozporné, klamlivé. Svedkovia žalobcu, a to ani jeden nepotvrdili existenciu spoločnej domácnosti v zmysle § 115 OZ. Žiaden z vykonaných dôkazov teda nepreukázal, že by žalobca a jeho brat G. I. spolu trvale žili a tvorili tak domácnosť v zmysle § 115 OZ. Naopak v konaní bolo preukázané, že predmetný byt užíval iba G. I., občas so svojou priateľkou pani C. Ď.. Z vyjadrení žalobcu a vykonaným dokazovaním bolo teda preukázané, že žalobca a jeho brat nikdy netvorili spoločnú domácnosť v zmysle § 115 OZ. V konaní tiež bolo preukázané, že žalobca je vlastníkom viacerých nehnuteľností (s oveľa väčšou rozlohou, a teda životným komfortom), ktoré užíval a užíva, a teda byt v N. U. H., V. B. XX/XXX ako aj „záhradná chatka“. Čo sa týka poslednej spomínanej nehnuteľnosti, žalovaný už v konaní preukázal, že ide o plne vybavený rodinný dom. Táto skutočnosť je napokon už dnes potvrdená aj Listom vlastníctva č. XXXX, z ktorého vyplýva, že zastavaná plocha a nádvorie na parcele registra „C“, parc. č. 3181/179 je vo výmere 71 m² a rovnako je zastavaná o výmere 80 m² aj parcela registra „C“, parc. č. 3181/346.

37. Žalovaný nesúhlasí s argumentáciou žalobcu prostredníctvom rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/330/2010 a Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/199/2013, taktiež rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/72/2000, Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/196/2013, nakoľko ako správne uviedol aj odvolací súd, v danej veci ide o úplne odlišný skutkový stav. Žalovaný sa teda nestotožňuje s argumentáciou žalobcu a jeho dovolacím dôvodom v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP, že súdy nižšej inštancie sa bez odôvodnenia odchyľili od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

38. Rovnako sa nestotožňuje s dovolacím dôvodom podľa písm. b) uvedeného ustanovenia. Žalobcom formulovaná otázka, či vznikne spoločná domácnosť medzi nájomcom (teda žalobcom) a jeho rodinným príslušníkom (svedkom), ak mu poskytne bývanie v ním užívanom prenajatom byte, keď sa ocitol bez bývania a spoločne sa podieľajú na nákladoch na bývanie, bola v podstate v konaní zodpovedaná a preukázaná, naviac odpoveďou na samotnú otázku žalobcu je práve znenie ustanovenia § 115 OZ a s tým súvisiaca rozsiahla judikatúra v tejto oblasti. Rovnako aj ďalšia žalobcom položená otázka na strane 11 dovolania (viď. R 34/1960). Spoločná domácnosť vznikne medzi osobami, ktoré spolu trvale žijú a spoločne sa podieľajú na nákladoch. Žalobca so svedkom nepreukázali splnenie ani jedného tohto dôvodu. Z konania vyplynulo, že žalobca reálne v byte nikdy nežil (a už vôbec nie po dobu, keď tento byt užíval svedok, tiež bolo preukázané, že nikdy nemali úmysel vytvoriť spoločnú domácnosť, trvalé spolužitie. Naviac žalobca i svedok tvrdili, že svedok sa na úhrade nákladov na bývanie nepodieľal.

39. Žalovaný tiež uvádza a v plnom rozsahu poukazuje na bod 11.4 odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie; žalovaný prostredníctvom správcu a jeho štatutárneho orgánu vykonal kontrolu dodržiavania nájomných zmlúv, príslušníci mestskej polície pri takýchto kontrolách asistujú a zabezpečujú tak bezpečnosť zamestnancov žalovaného. Úradný záznam mestskej polície bol tak podporným pri danej výpovedi, výpovedné dôvody však boli osobne zistené priamo žalovaným prostredníctvom jeho zamestnanca - štatutárneho orgánu správcu. Výpovedný dôvod bol teda jasne v predmetnej výpovedi vymedzený a v konaní preukázaný (výsluchom účastníkov, svedkov); teda odvolací súd správne uviedol, že nesprávne skutočnosti (týkajúceho sa doby užívania bytu svedkom) nič nemenia na výpovednom dôvode. Zákon tento výpovedný dôvod nepodmieňuje dĺžkou času, po ktorý bol byt poskytnutý do podnájmu inej osobe, ani tým, či ide o odplatný alebo bezodplatný podnájom.

40. Žalobca tiež položil otázku: „V situácii, ak zo strany prenajímateľa nehnuteľnosti nedôjde k vypovedaniu nájmu bytu bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o výpovednom dôvode podľa § 711 odsek 1 písmeno d) OZ dozvedel, že je možné toto konanie považovať za súhlas s konaním nájomcu a za odpadnutie výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ?“. Žalobca uvádza, že lehota 31 dní

nie je podľa neho lehota bez zbytočného odkladu. Žalovaný poukazuje na to, že ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d) OZ okrem iného uvádza, že Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušil svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Zákonodarca teda Prenajímateľovi stanovil jeho možnosť pri zistení taxatívnych skutočností možnosť vypovedať nájom bytu a formu akou si túto možnosť môže uplatniť, nestanovil mu lehotu na uplatnenie tejto možnosti. Žalovaný poukazuje na skutočnosť, že rozhodne je judikatúrou tiež vyriešené, že výpovedný dôvod bol daný ku dňu výpovede, ako aj ku dňu doručenia výpovede; napokon v danom prípade dokonca trval aj počas celého súdneho konania. V ustálenej súdnej praxi tiež platí, že výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ je zjavne sankčnej povahy a jeho cieľom je postihnúť hrubé porušenie povinností nájomcu bytu. Právo vypovedať nájom svedčí predovšetkým prenajímateľovi ako vlastníkovi bytu; prostredníctvom výpovede prenajímateľ tak realizuje svoje vlastnícke právo, t.j. právo ktoré sa nepremlčuje, a teda si ho vlastník môže kedykoľvek uplatniť. Nie je pritom podstatné, aké zákonné výpovedné dôvody v zmysle § 711 ods. 1 OZ prenajímateľ vo výpovedi z nájmu bytu uplatní a tiež nie je podstatné aká dlhá doba uplynula od naplnenia uplatnených výpovedných dôvodov do dania (doručenia) výpovede nájomcovi bytu. Taktiež žalovaný poukazuje na skutočnosť, že prenajímateľ nie je povinný (žiadna právna norma mu neukladá túto povinnosť) vyzývať alebo upozorňovať nájomcu na skutočnosť, že porušuje nájomnú zmluvu a poskytovať mu akúkoľvek lehotu na nápravu. Žalovaný pri zistení akýchkoľvek porušení aj pri iných nájomcoch toto nerobil, nie je dôvod, prečo by mal robiť nejakú výnimku pri žalobcovi. Argumenty žalobcom uvádzané v dovolaní o odstúpení od zmluvy sú absolútne irelevantné v danom konaní, nakoľko OZ a napokon aj samotná nájomná zmluva taxatívne stanovujú spôsoby ukončenia nájomnej zmluvy, čo žalovaný ako nájomca riadne v súlade so zákonom využil.

41. Čo sa týka argumentácie žalobcu o prijímaní nájomného žalovaným od žalobcu, žalovaný uvádza, že má právo na nájomné až do doby odovzdania predmetu nájmu. Preto táto argumentácia žalobcu je pre danú vec nepodstatná, účelová a nedôvodná.

42. Zo všetkých uvedených skutočností jednoznačne vyplýva, že neboli naplnené dovolacie dôvody podľa § 421 ods. 1 písm. a), b) a c) CSP, preto žalovaný navrhol dovolaciemu súdu vydať uznesenie: Dovolanie odmieta. Žalovaný má nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Posúdenie veci dovolacím súdom

43. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd príslušný na rozhodnutie o dovolaní (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo napádané rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP), dospel k záveru, že sú splnené podmienky podľa § 429 CSP v rámci dovolacieho prieskumu.

44. 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 civilnoprávnom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých civilný súd môže konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania (I. ÚS 4/2011).

45. 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. Otázka posúdenia, či sú, alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže uskutočniť dovolacie konanie, patrí do výlučnej právomoci Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (m. m. napr. IV. ÚS 35/02, II. ÚS 324/2010, III. ÚS 550/2012).

46. 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.

47. Podľa § 421 ods. 1 CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom, rozhodovaná rozdielne.

48. Podľa § 432 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

49. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je chybná aplikácia práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych záverov vyvodil nesprávne právne závery.

50. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP má osobitný význam vzájomný vzťah medzi „právnou otázkou“ a „rozhodovacou praxou dovolacieho súdu“. Pre právnu otázku v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP je charakteristický „odklon“ jej riešenia, ktorý zvolil odvolací súd od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide teda o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie senátov dovolacieho súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu“ (R 83/2018).

51. Ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu je vytváraná najvyššími súdnymi autoritami a vyjadrujú ju predovšetkým rozhodnutia a stanoviská najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Rozhodovanie v súlade s ustálenou súdnou praxou je naplnením spravodlivého procesu, princíp rovnosti, právnej istoty a legitímneho očakávania strán (čl. 2 ods. 1 a 2 a čl. 3 Základných princípov CSP). Do tohto pojmu však možno zaradiť aj prax vyjadrenú opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané nepublikované rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali (3Cdo/158/2017, 4Cdo/95/2017, 5Cdo/87/2017, 6Cdo/21/2017 a 6Cdo/129/2017).

52. Do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu 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 (R 71/2018).

53. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu, ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Na to, aby na základe dovolania podaného podľa uvedeného ustanovenia mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti (vecnej prejednávateľnosti) dovolania, zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania

prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP. K posúdeniu dôvodnosti dovolania, a teda vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení), môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania. Dovolací súd je viazaný iba vymedzením dovolacieho dôvodu a právnou otázkou, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, ktoré považuje dovolateľ za nesprávne, nie však už určením, pod ktorý prípad prípustnosti riešenia (§ 421) táto otázka spadá. Takéto riešenie významovo nespadá pod vymedzenie dovolacieho dôvodu (§ 432 ods. 2 CSP). Výpočet dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 CSP je taxatívny. Všetky dôvody prípustnosti dovolania, ktoré nie sú vymenované v tomto ustanovení, sa vzťahujú výlučne na právnú otázku, riešenie ktorej viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu. Táto otázka má byť vymedzená tak, aby odpoveď na ňu priniesla vyriešenie právneho problému, a zároveň aby jej právne posúdenie odvolacím súdom prinieslo všeobecné riešenie tej istej typovej právnej situácie.

54. V súvislosti s uplatneným dovolacím dôvodom v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľ namietal nesprávne právne posúdenie sporu odvolacím súdom spočívajúce v nesprávnom výklade pojmu spoločná domácnosť v spojení s výpovedným dôvodom podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ. Formuloval otázku, pri ktorej sa mal odvolací súd odkloniť od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu a to konkrétne od rozhodnutia R 72/2015 (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/199/2013 z 23. októbra 2014) a rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/72/2000 a zároveň položil dovolaciemu súdu otázku: 1. Vznikne spoločná domácnosť podľa § 115 OZ medzi nájomcom a jeho rodinným príslušníkom, ak nájomca poskytne bývanie v ním užívanom prenajatom byte svojmu rodinnému príslušníkovi, ktorý sa dočasne ocitol bez bývania a títo sa spoločne podieľajú na úhrade nákladov na bývanie?

55. Podľa § 115 OZ domácnosť tvoria fyzické osoby, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhrádzajú náklady na svoje potreby.

56. Podľa § 711 ods. 1 OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

- a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,
- b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
- c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- d) 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,
- e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- f) nájomca prestal splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia 5c) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, 5d)
- g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Podľa § 711 ods. 2 OZ 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.

Podľa § 711 ods. 3 OZ výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. b), e) a f) je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

Podľa § 711 ods. 4 OZ ak ide o byt osobitného určenia alebo o byt v dome osobitného určenia, možno vypovedať nájom podľa odseku 1 len po predchádzajúcom súhlase toho, kto svojím nákladom takýto byt zriadil, alebo jeho právneho nástupcu, alebo príslušného orgánu, ktorý uzavretie zmluvy o jeho nájme odporučil.

Podľa § 711 ods. 5 OZ ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol. Podľa § 711 ods. 6 OZ neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

57. Dovolací súd z obsahu rozhodnutí R 72/2015 a 3Cdo/72/2000 zistil, že skutkovo sú síce čiastočne odlišné, ale v rozhodnutí R 72/2015 Najvyšší súd Slovenskej republiky vyslovil, že za dôvody pre vypovedanie nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ nemožno spravidla považovať, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa prijme do bytu ďalšiu osobu za účelom krátkodobej návštevy alebo za účelom spoluzitia s ňou v spoločnej domácnosti. V tomto spore žalobca umožnil svojmu bratovi, aby v byte býval, nešlo teda o krátkodobú návštevu. Rovnako v spore nebolo preukázané, že by medzi žalobcom a jeho bratom vznikol podnájomný vzťah s finančnou odplatom. Zostali tak tieto alternatívy, ako možno charakterizovať spoluzitie žalobcu a jeho brata:

- vznik spoločnej domácnosti medzi žalobcom a jeho bratom;
- vznik podnájomného vzťahu medzi žalobcom a jeho bratom, ktorý je bezodplatný alebo barterový (nákup potravín a drogerie, t.j. bez použitia peňazí, za možnosť bývania v byte);
- existencia neformálneho rodinného vzťahu medzi žalobcom a jeho bratom s účelom pomôcť rodinnému príslušníkovi s bývaním.

58. Dovolací súd zdôrazňuje, že hoci sa často pojem „spoločná domácnosť“ zamieňa s pojmom „osoba blízka“ nejde o totožné pojmy. Pojem trvalé spoluzitie je potrebné vykladať tak, že ide o stav, ktorý dlhšiu dobu nepodlieha zmenám, podľa stavu v čase, kedy je treba existenciu spoločnej domácnosti posúdiť. Za fyzické osoby, ktoré spolu trvalo žijú je potrebné považovať tie osoby, ktoré spravidla aj spolu trvalo bývajú na jednom alebo viacerých miestach a ak zároveň skutočne spoločne uhrádzajú náklady na svoje potreby. Spolužijúca fyzická osoba musí žiť v spoločnej domácnosti tak, ako by bola členom rodiny, vyžaduje sa, aby sa starala o spoločnú domácnosť (zaobstaraním domácich prác, udržiavaním poriadku v byte, obstarávaním a údržbou bielizne a šiat, prípravou jedla, nákupom potravín, atď.).

59. Aj keď je spoločná domácnosť založená na skutočnom spoluzití dvoch alebo viacerých fyzických osôb a na spoločnom uhrádzaní nákladov na ich potreby, jej vznik a trvanie nutne predpokladá, že každá z fyzických osôb, ktoré tvoria spoločnú domácnosť, prejavila vôľu byť členom takéhoto spotrebného spoločenstva a že v takomto aj zotrúva. Je zároveň vylúčené, aby tá istá fyzická osoba bola súčasne členom dvoch alebo viacerých domácností.

60. Odpoveďou dovolacieho súdu na položenú otázku je, že spoločná domácnosť podľa § 115 OZ medzi nájomcom a jeho rodinným príslušníkom, ak nájomca poskytol bývanie v ním užívanom prenajatom byte svojmu rodinnému príslušníkovi - bratovi, ktorý sa dočasne ocitol bez bývania a títo sa spoločne podieľajú na úhrade nákladov na bývanie, nevzniká automaticky, keďže na vznik spoločnej domácnosti fyzických osôb nepostačuje len samotné poskytnutie bývania, ale je potrebné preukázať aj splnenie ďalších podmienok.

61. Z vykonaného dokazovania a ustáleného stavu veci, ktorými je dovolací súd podľa § 442 CSP viazaný, vyplýva, že brat žalobcu u dovolateľa v čase vzniku konkrétneho dôvodu pre vypovedanie nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) CSP, býval - do vyriešenia problémov s bývaním u jeho priateľky, a nemal úmysel trvalého spoluzitia s dovolateľom. Keďže každá fyzická osoba môže byť členom len jednej spoločnej domácnosti, závery súdu prvej inštancie uvedené v odôvodnení rozsudku v bode 13.3, 14.1 a 14.2 a v rozsudku odvolacieho súdu v bode 12. a 13. sú zákonné. Spoločná domácnosť žalobcu a jeho brata nevznikla.

62. Zároveň dovolací súd z obsahu súdneho materiálu zistil, že sám žalobca i jeho brat v priebehu súdneho konania potvrdili, že k uzavretiu bezodplatnej ani barterovej podnájomnej zmluvy medzi nimi

nedošlo. Podľa názoru dovolacieho súdu z ustáleného skutkového stavu veci nateraz bola preukázaná len existencia neformálneho rodinného vzťahu medzi žalobcom a jeho bratom s účelom pomôcť rodinnému príslušníkovi s bývaním.

63. Uvedené závery potom dovolací súd posúdil v kontexte výpovedného dôvodu uvedeného vo Výpovedaní nájomnej zmluvy z 12. novembra 2019 (l. č. 14 súdneho spisu), ktorým je podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, že dovolateľ prenechal byt inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. V tejto veci v konaní pred nižšími súdmi bolo preukázané, že dovolateľ svojmu bratovi byt do podnájmu neprenechal, preto takto vyjadrený dôvod výpovede neobstojí pri jeho posúdení v rámci tohto súdneho konania aj v súlade s judikátom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky R 72/2015 (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/199/2013 z 23. októbra 2014). Možno uzavrieť, že v tomto spore prišlo k odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu a dovolanie je v časti uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP preto dôvodné. Uvedené dočasné spolužitie bratov v spoločnej domácnosti preto aj z dôvodu absencie odplaty brata v prospech dovolateľa nespĺňa definíciu podnájmu a teda ani zákonom stanovené podmienky naplnenia výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, na podklade uvedeného, bude potrebné výpoveď z nájmu bytu označiť za neplatnú. Nájomca je ale povinný bezodkladne nahlásiť všetky zmeny, ktoré by mohli mať vplyv na výpočet výšky nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. A samozrejmosťou by malo byť, korektné doplatenie všetkých služieb a poplatkov aj spätne, t.j. od času prisťahovania brata žalobcu do predmetného nájomného bytu. To, že na pojednávaní na okresnom súde žalobca uviedol, že o takejto „možnosti“ nemal vedomosť, ho žiadnym spôsobom neospravedľuje.

64. K dovolaniu dovolateľa podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolací súd konštatuje, že otázkou relevantnou v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP je právna otázka, ktorá ešte nebola riešená dovolacími senátmi Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, takže vo vzťahu k nej sa ani nemohla ustáliť rozhodovacia prax dovolacieho súdu. Ak procesná strana vyvodzuje prípustnosť dovolania z tohto ustanovenia, musí: a/ konkretizovať právnu otázku doposiaľ neriešenú dovolacím súdom a b/ uviesť, ako by mala byť táto otázka správne riešená.

65. Nevyhnutnou podmienkou prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP je, že sa týka právnej otázky, na riešení ktorej založil odvolací súd svoje rozhodnutie. Toto ustanovenie dopadá len na takú právnu otázku, ktorú: a/ odvolací súd riešil [neponechal ju nepovšimnutou a pri svojich právnych úvahách nedotknutou, ale ju riadne nastolil, vysvetlil jej podstatu, vyjadril vo vzťahu k nej svoje právne úvahy (prípadne možnosti odlišných prístupov k jej riešeniu) a vysvetlil jej riešenie a tiež dôvody, so zreteľom na ktoré zvolil práve riešenie, na ktorom založil svoje rozhodnutie], a b/ (zároveň) dovolací súd ešte neriešil. Otázka, ktorou sa strany sporu, prípadne aj súd v konaní síce zaoberali, na vyriešení ktorej ale nie je v konečnom dôsledku založené dovolaním napádané rozhodnutie, nie je preto v zmysle ustanovenia, o ktorom je reč, rovnako relevantná.

66. Dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok je vo vzťahu k odvolaniu ako riadnemu opravnému prostriedku, prostriedok subsidiárny nielen z procesného hľadiska - teda že dovolanie možno podať len proti rozhodnutiu vydanému v odvolacom konaní (čo znamená, že odvolacie konanie predchádza dovolaciemu konaniu), ale aj z hmotnoprávneho hľadiska, ktoré zohľadňuje skutočnosť, že dovolateľ môže v mimoriadnom opravnom prostriedku (úspešne) argumentovať len takými dôvodmi, ktoré namietol už v rámci riadneho opravného prostriedku a ktoré boli meritórne posudzované odvolacím súdom alebo ním posudzované neboli, hoci byť mali). V prípade, že takéto námietky v odvolacom konaní neuplatnil, hoci tak urobiť mohol a mal, tieto námietky ex post nemôžu byť spôsobilé založiť prípustnosť dovolania. Ak teda samotná strana sporu nevyužila svoje právo namietať konkrétnu nesprávnosť v rámci podaného odvolania; v takom prípade strana sporu mala možnosť uplatniť svoj vplyv na výsledok konania vo vzťahu ku konkrétnej otázke, ale keď tak neurobila, hoci tak urobiť mohla a mala, predmetná otázka sa nestala predmetom prieskumu dovolacieho súdu, ktorý nemal možnosť v rámci opravného konania vyhodnotiť jej opodstatnenosť aj vo vzťahu k existujúcej judikatúre najvyššieho súdu. Z princípu racionálneho, efektívneho a inštančného súdneho konania o dovolaní vyplýva, že dovolateľ musí uplatniť celú argumentáciu, ktorú považuje za významnú, rovnako ako

všetky dovolacie návrhy už v odvolacom konaní. Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či tieto argumenty a návrhy odvolací súd riadne preskúmal a či k nim zaujal správny právny záver. Inak povedané, dovolanie nemôže predstavovať nástroj na obchádzanie (hoci aj neúmyselné) povinnosti vyčerpania riadnych procesných prostriedkov na ochranu subjektívnych práv dovolateľa, a to nielen formálne, ale aj materiálne, dispozične, teda obsahovo vecne (argumentačne); hodnotové obmedzenie prípustnosti opravného prostriedku nepredstavuje odmietnutie spravodlivosti. Z uvedeného dôvodu vo vzťahu k otázkam položeným dovolaciemu súdu v dovolacom dôvode § 421 ods. 1 písm. b) CSP Najvyšší súd Slovenskej republiky uzatvára, že druhá otázka (V situácii, ak zo strany prenajímateľa nehnuteľnosti nedôjde k vypovedaniu nájmu bytu bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o výpovednom dôvode podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ dozvedel, je možné toto konanie považovať za súhlas s konaním nájomcu a za odpadnutie výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ?) nebola predmetom odvolania a odvolacieho konania preto nebola rozhodujúca pri rozhodnutí odvolacieho súdu a od jej vyriešenia rozhodnutie odvolacieho súdu nezáviselo.

67. K tretej položenej otázke pri odvolacom dôvode § 421 ods. 1 písm. b) CSP: Vznikne spoločná domácnosť podľa § 115 OZ medzi nájomcom a jeho rodinným príslušníkom, ak nájomca poskytne bývanie v ním užívanom prenajatom byte svojmu rodinnému príslušníkovi, ktorý sa dočasne ocitol bez bývania a títo sa spoločne podieľajú na úhrade nákladov na bývanie? sa vyslovil dovolací súd vyššie pri odpovedi na prvú otázku a to tak, že spoločná domácnosť pri spoložití dvoch bratov v prenajatom byte nevzniká automaticky, závisí od splnenia ďalších podmienok a zákonných znakov, ktoré musia byť v konaní preukázané. V tomto spore ustálili sudy nižších stupňov na podklade vykonaného dokazovania, že spoločná domácnosť dovolateľa a jeho brata nevznikla z dôvodu absencie zákonných znakov spoločnej domácnosti - nemali záujem vytvoriť trvalé spoložitie, išlo len o dočasné prichýlenie brata dovolateľa v prenajatom byte. Každý z bratov má priateľku, žijúcu v inom byte, dokonca i v inom byte samotného žalobcu. V spoložití bratov absentovalo spoločné uhrádzanie potrieb členov spoločnej domácnosti, nehospodárili spolu, netvorili spolu spotrebné spoločenstvo (podrobnejšie uvedené v bode 12. a 13. rozsudku odvolacieho súdu). K nákupu potravín a drogérie síce zo strany brata dovolateľa prichádzalo ale išlo len o protiplnenie, barter za možnosť bývať v byte.

68. Dôvody dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP naplnené neboli, pretože dovolateľ nepoukázal na také rozhodnutia dovolacieho súdu, ktoré by o rovnakej právnej otázke rozhodovali rozdielne, preto dovolanie v tejto časti dovolací súd posúdil ako neprípustné.

69. S poukazom na uvedené dovolací súd zrušil rozsudky odvolacieho i okresného súdu a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (§ 451 ods. 1 CSP v spojení s § 421 ods. 1 písm. b) CSP, v ostatnom posúdil dovolanie za neprípustné (§ 421 ods. 1 písm. a) a c) CSP v spojení s § 432 ods. 1 CSP).

70. Podľa § 455 CSP ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazané právnym názorom dovolacieho súdu.

71. O trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania rozhodne súd v novom rozhodnutí vo veci samej (§ 453 ods. 1 a 3 CSP).

72. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.