

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **M.** so sídlom v B., proti žalovanej **V. K.**, bývajúcej v B., v dovolacom konaní zastúpenej advokátskou kanceláriou Neuschlová s.r.o. so sídlom v Bratislave, Dostojevského rad 5, o **vypratanie bytu**, vedenej na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 50 C 236/2007, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 27. januára 2010 sp. zn. 2 Co 12/2009, takto

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

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 27. januára 2010 sp. zn. 2 Co 12/2009 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava II rozsudkom z 22. októbra 2008 č.k. 50 C 236/2007-82 zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd rozhodol o vypratání žalovanej zo štvorizbového bytu prvej kategórie č. 4 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu na B., zapísaného na liste vlastníctva X. parcela č. X., obec B. a odovzdaní ho žalobcovi v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku, bez povinnosti žalobcu zabezpečiť žalovanej bytovú náhradu. Vychádzal zo zistenia, že žalovaná uzatvorila so žalobcom 18. januára 2002 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom vyššie uvedeného bytu, že sa zaviazala v zmysle zmluvy uhrádzať stanovené predpisy nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vopred najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca, že za mesiace júl 2004, október až december 2004, resp. za mesiace september 2004 až december 2004, február až apríl 2005 nezaplatila zálohové platby za nájomné, resp. za plnenia poskytované s užívaním bytu, z ktorého dôvodu jej žalobcom poverený správca dal listom z 21. apríla 2005 výpoveď z nájmu bytu, ktorú žalovanej doručil 28. apríla 2005. Vzal ďalej za preukázané, že žalovaná v kritickom čase prišla o zamestnanie a preto sa prechodne dostala do nepriaznivej sociálnej situácie a že nedoplatok spolu s poplatkom z omeškania zaplatila po doručení výpovedi

do konca výpovednej doby, a platby za ďalšie obdobie riadne uhrádzala. Dospel k záveru, že hoci žalobca dal výpoveď z nájmu bytu žalovanej po práve (§ 711 ods. 1 písm. d/ OZ), vzhľadom na konkrétne zistenia považoval konanie žalobcu voči žalovanej za neprimerane tvrdé. Vyhovením návrhu by sa žalovaná dostala do stavu „absolútnej bezmocnosti dôstojne žiť a starať sa o maloleté dieťa“, bez možnosti istoty zabezpečenia svojho bývania. Uplatnenie práva žalobcom na vypratanie bytu hodnotil ako výkon práva priechiaci sa dobrým mravom. Odmietol preto v zmysle § 3 ods. 1 OZ takémuto výkonu práva poskytnúť ochranu. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 27. januára 2010 sp. zn. 2 Co 12/2009 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že uložil žalovanej povinnosť vypratať vyššie označený byt a vypratáný ho odovzdať žalobcovi v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku bez jeho povinnosti zabezpečiť žalovanej bytovú náhradu a rozhodol o trovách konania. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že výsledkami vykonaného dokazovania bolo preukázané, že listom zo dňa 21. apríla 2005 bola daná žalovanej výpoveď, ktorú prevzala dňa 28. apríla 2005, pričom 3-mesačná výpovedná lehota jej uplynula dňa 31. júla 2005. Splnením povinnosti zaplatiť prenajímateľovi dlžné nájomné pred uplynutím ochrannej lehoty, mohol by dôvod výpovede nájmu bytu zaniknúť v zmysle § 711 ods. 5 OZ za predpokladu, že žalovaná bola ku dňu dania výpovede osobou v hmotnej núdzi. Žalovaná túto skutočnosť žalobcovi potom, ako jej dal výpoveď, nepreukázala a nepreukázala ju ani v súdnom konaní. Dôvod výpovede nájmu bytu nemohol preto zo zákona zaniknúť tak, ako to nesprávne konštatoval súd prvého stupňa. Keďže žalovaná neuplatnila na súde v stanovenej lehote neplatnosť výpovede v zmysle § 711 ods. 6 OZ, výpovedná lehota uplynula dňom 31. júla 2005. Žalovaná, ktorá od 1. augusta 2005 nie je nájomcom bytu, je povinná podľa § 126 ods. 1 veta prvá OZ byt vypratať. Rozsudok súdu prvého stupňa preto podľa § 220 O.s.p. zmenil tak, že návrhu vyhovel. O trovách odvolacieho konania rozhodol v súlade s ustanovením § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podala včas dovolanie žalovaná. Žiadala rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Uviedla, že konanie pred odvolacím súdom je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a že jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Predovšetkým namietala, že odvolací súd, na rozdiel od súdu prvého stupňa, nehodnotil vec v kontexte ustanovenia § 3 ods. 1 OZ. Vôbec neprihliadol na dôvody neplatenia nájomného,

ktoré sa žalovaná snažila ihneď po doručení výpovedi žalobcovi, resp. správcovi ozrejmiť. Nehodnotil, aké boli v kritickom čase hospodárske a sociálne pomery žalovanej a vôbec nevzal do úvahy, že žalovaná svoj dlh riadne a v celom rozsahu zaplatila ešte počas plynutia výpovednej lehoty. Opomenul, že charakteristickým znakom bytového nájmu je skutočnosť, že je chráneným nájmom, pretože je tiež súčasne znakom sociálneho postavenia a sociálnej istoty každého občana. Práve s poukazom na § 3 ods. 1 OZ nie je vylúčené, aby zaplatenie nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v priebehu plynutia výpovednej lehoty v kontexte ďalších vyššie uvedených okolností spôsobujúcich žalovanej ťaživú životnú situáciu, boli dôvodom na zamietnutie žaloby o vypratanie bytu. Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ totiž umožňuje súdu ako autoritatívnemu orgánu, aby zasiahol do výkonu práv či povinností, ak zistí, že odporuje dobrým mravom. Okrem iného uviedla, že v kontexte listu správcu z 13. júla 2005 považovala zaplatením istiny nedoplatku do konca výpovednej lehoty celú záležitosť za uzavretú, pričom až po viac ako roku bola žalobcom vyzvaná na vypratanie bytu, resp. žalobca sa po viac ako dvoch rokoch domáhal jej vypratania žalobou na súde. Poukázala aj na skutočnosť, že samotná výpoveď z nájmu bytu nespĺňa náležitosti ustanovenia § 711 ods. 2 OZ, keď žalobca v nej presne nešpecifikoval mesiace, za ktoré žalovaná nájomné neuhradila.

Žalobca nevyužil svoje právo vyjadriť sa k dovolaniu žalovanej.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods.1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal účastník konania proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania preskúmal napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie žalovanej je dôvodné.

Odvolací súd založil svoje rozhodnutie na právnom názore, podľa ktorého žalovaná užíva byt od 1. augusta 2005 neoprávnene a preto je povinná ho v zmysle § 126 ods. 1 OZ vypratať. Otázku, či žalovaná užíva byt protiprávne alebo nie, riešil len v kontexte zániku nájmu bytu písomnou výpoveďou, ktorú jej dal žalobca v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ OZ. Vecou sa nezaoberal, na rozdiel od súdu prvého stupňa, ani z hľadiska možného použitia ustanovenia § 3 ods. 1 OZ.

Podľa názoru dovolacieho súdu v danom prípade takýto postup odvolacieho súdu nie je možné považovať za správny.

V posudzovanej veci je predmetom žaloby žalobcom uplatnený nárok na vypratanie žalovanej z bytu bez povinnosti žalobcu zabezpečiť žalovanej bytovú náhradu. Ide nepochybne o žalobu, v ktorej na jednej strane (strane žalobcu) ide o ochranu práv vlastníka nehnuteľnej veci a ktorej vyhovenie sa na druhej strane závažným spôsobom dotýka zvlášť významného záujmu žalovanej a to jej záujmu na zabezpečení bývania ako jednej zo základných sociálnych istôt. Treba preto prisvedčiť dovolateľke v tom, že vec bolo potrebné posúdiť nielen z hľadiska opodstatnenosti ochrany práv žalobcu, ale komplexne zo všetkých do úvahy prichádzajúcich hľadísk, t.j. aj z hľadiska, či výkon takéhoto práva formou vypratania bytu bez povinnosti zabezpečiť žalovanej bytovú náhradu výnimočne (ne)možno odoprieť práve s odkazom na § 3 ods. 1 OZ.

V tomto zákonom ustanovení je upravená zásada, podľa ktorej výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Ide o všeobecné ustanovenie hmotnoprávnej povahy, ktoré umožňuje posúdiť vec súdom v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť, poskytnúť právnu ochranu uplatňovanému právu. Toto posúdenie je teda založené na úvahe súdu, ktorá musí byť podložená vždy konkrétnymi zisteniami. Či sa výkon určitého práva prieči dobrým mravom, musí byť súdom vo vzájomnom konaní subjektov občianskoprávných vzťahov vždy zistené podľa objektívneho kritéria s prihliadnutím na všetky okolnosti konkrétneho prípadu, včítane doby, miesta konania ako aj postavenia subjektov.

Na základe ustanovenia § 3 ods. 1 OZ možno pripustiť aj zamietnutie žaloby o vypratanie bytu užívaného nájomcom po uplynutí výpovednej lehoty, ak ide o výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ OZ za to, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (úhradu) za čas dlhší ako tri mesiace. Spravidla bude závisieť od toho, či nájomca neplatil nájomné (úhradu) výlučne z dôvodu prechodnej nepriaznivej finančnej situácie napr. v dôsledku straty zamestnania, či dlžné nájomné do uplynutia výpovednej lehoty zaplatil a predtým a aj naďalej nájomné (úhradu) riadne platí. V závislosti od splnenia uvedených podmienok, nemožno preto vylúčiť kvalifikovanie konania prenajímateľa, ktorý na výpovedi trval a na základe ňou vyvolaného

právneho následku sa domáha ochrany vyprataním nájomcu z bytu bez povinnosti zabezpečiť mu bytovú náhradu, ako výkon práva priečiaci sa dobrým mravom. V tejto súvislosti treba dodať, že zaplatenie nedoplatku na nájomnom do uplynutia výpovednej lehoty (okrem, ak nájomca ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi), samo osebe nemožno považovať za odpadnutie dôvodu výpovede a ani za dôvod neplatnosti výpovede.

V posudzovanej veci z obsahu spisu vyplýva, že žalobca dal žalovanej výpoveď z nájmu bytu z dôvodu, že nezaplatila nájomné, resp. úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (úhradu) za čas dlhší ako tri mesiace, že žalovaná hneď v prvej písomnej reakcii po doručení výpovedi tvrdila ako dôvod neplatenia nájomného (úhrad) jej prechodne nepriaznivú sociálnu situáciu zapríčinenú stratou zamestnania, že nedoplatok počas výpovednej lehoty žalobcovi uhradila a že od roku 2000 nikdy nedoplatok na nájomnom (úhradách) nemala. Žalobca nepopieral tvrdenie žalovanej, podľa ktorého počas plynutia výpovednej lehoty nedoplatok zaplatila a hoci vo výpovedi sa uvádza neplatenie nájomného a úhrad za obdobie od 1. januára 2000 do 31. marca 2005, nepopieral ani to, že žalovaná mala za rok 2003 preplatok na úhradách v sume 13 897,-- Sk a k 30. aprílu 2004 preplatok na úhradách v sume 18 012,-- Sk, teda celkove preplatok v sume 31 620,-- Sk, ktorý vznikol tým, že platila viac ako bol predpis zálohových platieb. (viď list M. z 16. októbra 2008 č.l. 69 spisu). Paradoxne aj vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu zo rok 2004 vykazuje preplatok v sume 14 935,-- Sk (viď vyúčtovanie z 11. mája 2005 na č.l. 25 spisu).

Podľa dovolacieho súdu za tohto stavu mal odvolací súd pristúpiť k skúmaniu, či nejde o prípad, kedy by bolo možné výnimočne s odkazom na ustanovenie § 3 ods. 1 OZ odprieť poskytnutie právnej ochrany žalobcom uplatňovanému právu. Z hľadiska záveru, či v danom prípade ide o výkon práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi alebo nie, je predovšetkým rozhodujúca existencia príčinnej súvislosti medzi ťaživou sociálnou situáciou žalovanej a neplatením nájomného (úhrad). Vzťah príčinnej súvislosti medzi nepriaznivou sociálnou situáciou a ním vyvolaného následku tu však musí byť preukázaný s úplnou istotou.

Možno teda konštatovať, že odvolací súd sa vecou z tohto pohľadu nezaoberal, hoci to bolo potrebné. Jeho rozhodnutie treba preto považovať za predčasné a teda nesprávne.

Navyše, odvolací súd neposudzoval náležite ani otázku protiprávnosti užívania bytu žalovanou. Podľa dovolacieho súdu, odvolací súd sa mal zaoberať, vzhľadom na obsah

korešpondencie medzi správcom a žalovanou (časť bola daná aj na vedomie žalobcovi) počas výpovednej lehoty a na skutočné viac ako jednoročné vzájomné správanie sa oboch subjektov po uplynutí výpovednej lehoty aj tým, či medzi žalobcom (správcom) a žalovanou nedošlo ku konkludentnému prejavu vôle smerujúcemu k uzavretiu novej nájomnej zmluvy obsahovo totožnej s pôvodnou zmluvou. Prejav vôle možno totiž urobiť zásadne akýmkoľvek spôsobom, ktorý vôľu konajúceho robí poznateľnou pre iné osoby. Právny úkon možno urobiť aj konkludentne (nevýslovne, faktickým správaním). Nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nemá za následok jej neplatnosť (§ 686 ods. 1 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka); nájomná zmluva môže vzniknúť aj ústne, prípadne i mlčky. Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom nutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu tak na strane prenajímateľa ako aj na strane nájomcu.

Odvolačí súd mal preto s prihliadnutím na všetky okolnosti daného prípadu skúmať, či k takému prejavu (ne)došlo. Ak tak neurobil, jeho záver, podľa ktorého žalovaná užíva byt neoprávnene a je povinná ho v zmysle § 126 ods. 1 OZ vypratať, bol urobený predčasne. Ani tento záver odvolacieho súdu nemožno preto považovať za správny. Žalovaná teda dôvodne namieta, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto tento rozsudok zrušil podľa ustanovenia § 243b ods. 1 O.s.p. a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

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

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

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

**V Bratislave 31. januára 2012**

**JUDr. Ladislav G ó r á s z, v.r.**

**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová