



**R o z s u d o k**  
**V m e n e S l o v e n s k e j r e p u b l i k y**

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 navrhovateľov 1/ **A. H.**, bývajúcej v N., v dovolacom konaní zastúpenej JUDr. M. C., advokátom so sídlom v N. a 2/ **V. H.**, bývajúceho v N., proti odporcovi **S.**, **o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu**, ktorá vec sa viedla na Okresnom súde v Nitre pod sp.zn. 18 C 255/2005, o dovolaní odporcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 5. marca 2009 sp.zn. 7 Co 211/2008, takto

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

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

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke 1/ náhradu trov dovolacieho konania v sume 70,6 eur, do rúk jej zástupcu JUDr. M. C., advokáta so sídlom v N., do troch dní.

Navrhovateľovi 2/ náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

**O d ô v o d n e n i e**

Okresný súd Nitra (súd prvého stupňa) rozsudkom z 15. apríla 2008 č.k. 18 C 255/2005-231 zamietol návrh na začatie konania, ktorým sa navrhovatelia domáhali, aby súd určil, že je neplatná výpoveď nájmu bytu č. X. nachádzajúceho sa na ....X. bytového domu na P., ktorú im odporca dal podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/12964 Zb. v znení neskorších predpisov (OZ), z dôvodu, že neplatili nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace a odporcovi z toho dôvodu dlhujú ku dňu 31. august 2005 sumu 39 857,-- Sk. Odporcovi nepriznal náhradu trov

konania. Dospel k záveru, že odporca dôvodne vypovedal nájom bytu, pretože navrhovatelia porušili svoju povinnosť riadne platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Túto povinnosť neplnili za čas dlhší ako tri mesiace. Z hľadiska posúdenia platnosti výpovede nepovažoval za významné zistenie, že vo výpovedi uvedenom dlhu 39 857,-- Sk bolo chybné zahrnuté aj dlžné nájomné za navrhovateľmi predtým užívaný byt na Ulici B. v sume 12 701,-- Sk. Dodal, že vykonaným dokazovaním nebolo zistené, že by u navrhovateľov zanikol dôvod výpovede v zmysle ustanovenia § 711 ods. 5 OZ.

Na odvolanie navrhovateľky 1/ Krajský súd v Nitre rozsudkom z 5. marca 2009 sp.zn. 7 Co 211/2008 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že určil, že výpoveď nájmu bytu č. X. nachádzajúceho sa na ....X. D., vo V., na P. v N. do dňa 21. septembra 2005, ktorú dal odporca navrhovateľom, je neplatná. Odporcovi uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľke 1/, jej zástupcovi, náhradu trov prvostupňového i odvolacieho konania. Navrhovateľovi 2/ nepriznal náhradu trov prvostupňového ani odvolacieho konania. Vo veci samej tak rozhodol majúci za to, že vo výpovedi nájmu odporca riadne nevymedzil dôvod výpovede; vo výpovedi neuviedol obdobie, za ktoré navrhovatelia nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a vo výpovedi uvedený nedoplatok 39 857,-- Sk nezodpovedá výške dlžného nájomného a úhrad poskytovaných za užívanie bytu na P. ulici X, keďže je v nej započítaný aj nedoplatok za iný byt. Podľa odvolacieho súdu má tento nedostatok výpovede v zmysle ustanovenia § 711 ods. 2 OZ za následok jeho neplatnosť. Dodal, že „dôvodom výpovede nemôžu byť nedoplatky z vyúčtovania, ale len neplnenie si povinnosti povinnosť nájomcu pravidelne mesačne platiť predpísané nájomné a plnenie za poskytované služby“. Nedoplatky si môže odporca vymáhať návrhom na splnenie povinnosti platiť, „ale len uvedenie výšky nedoplatku nemôže byť dôvodom pre danie výpovede z nájmu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ OZ bez konkretizácie dôvodov výpovede tak, ako ich vyžaduje ust. § 711 ods. 1 písm. d/ OZ“.

Proti rozsudku odvolacieho súdu odporca podal dovolanie. Navrhol napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Uviedol, že dovolanie podáva z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 241 ods. 2 písm. b/ a c/ Občianskeho súdneho poriadku, zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov (OSP). Na odôvodnenie dovolania uviedol, že pri výpovedi nájmu postupoval v súlade so zákonom; vo výpovedi jasne špecifikoval výpovedný dôvod uvedením príslušného ustanovenia OZ upravujúceho výpovedný dôvod a tiež konkrétneho dôvodu vypovedania nájmu

spočívajúceho v tom, že navrhovatelia mu dlhovali na nájomnom a úhrade za plnenia vyplývajúce z nájmu po dobu dlhšiu ako tri mesiace. Takto vymedzený výpovedný dôvod nebolo možné zameniť s iným výpovedným dôvodom. Výška nedoplatku navrhovateľov bola vo výpovedi uvedená správne; naostatok na platnosť výpovede nájmu by nemalo vplyv ani to, ak by vo výpovedi nebol žiadny údaj o nedoplatku. Podľa odporcu odvolací súd svojím výkladom predpokladov platnosti výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ „rozširuje zákonom stanovené podmienky, ktoré musí obsahovať právny úkon - výpoveď z nájmu bytu - neúmerne v neprospech prenajímateľa a v prospech nájomcu“.

Navrhovateľka 1/ navrhla dovolanie odporcu zamietnuť, pretože právne závery odvolacieho súdu v napadnutom rozsudku sú správne; výpoveď nájmu nemala zákonom požadované náležitosti.

Navrhovateľ 2/ vo vyjadrení k dovolaniu spochybnil výšku nedoplatkov na nájomnom a úhradách za plnenia vyplývajúce z nájmu bytu vykazovaných odporcom. Procesný návrh nepodal.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 OSP), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 OSP), za ktorého koná zamestnanec s právnickým vzdelaním (§ 241 ods. 1 OSP), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 OSP), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania, keďže jeho nariadenie nepovažoval za potrebné (§ 243a ods. 1 OSP) v rozsahu podľa § 242 ods. 1 OSP a dospel k záveru, že dovolanie odporcu 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; ostatne uvedenými vadami, ale iba vtedy, 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 vád uvedených v § 237 OSP), dovolací súd sa predovšetkým zaoberal otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z vád 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). Odporca vady konania v zmysle § 237 OSP nenamietal a v dovolacom konaní žiadna z týchto vád ani nevyšla najavo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnúť aj vtedy, ak ju dovolateľ nenamietal, je procesná vada, ktorá, na rozdiel od vád taxatívne vymenovaných v § 237 OSP, nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej základom je porušenie iných procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Takéto tzv. iné vady sú spôsobilým dovolacím dôvodom len za predpokladu, že mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Medzi také vady patrí skutočnosť, že rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z neúplného alebo nesprávne zisteného skutkového stavu veci z dôvodu, že súd pri vykonávaní dokazovania nepostupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku, že odvolací súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z iného skutkového základu než súd prvého stupňa bez toho, že by postupoval podľa § 213 ods. 3 OSP a pod. Odporca v dovolaní síce uvádza, že tento mimoriadny opravný prostriedok podáva aj z dôvodu podľa § 241 ods. 2 písm. b/ OSP (konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci), neuvádza však, v čom podľa neho táto (iná) vada konania spočíva. Z jeho dovolania nevyplýva, že by súdom nižších stupňov vytýkal neprávny procesný postup pri zisťovaní skutkového stavu veci; z obsahu jeho mimoriadneho opravného prostriedku vyplýva, že v skutočnosti aj pri tomto dovolacom dôvode namietal právne posúdenie veci odvolacím súdom.

Vzhľadom na uvedené dovolací súd potom skúmal, či odporca dôvodne vytýka odvolaciemu súdu, že jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. c/ OSP), ako to výslovne uvádza v odôvodnení svojho dovolania. Tu považuje dovolací súd za potrebné pripomenúť, že nesprávnym

právnym posúdením veci je chyba v aplikácii práva na zistený skutkový stav, k čomu dochádza vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Takúto vadu pri aplikácii práva dovolací súd nezistil.

Podľa § 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak 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.

Podľa ustanovenia § 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.

Z ostatne citovaného ustanovenia § 711 ods. 2 OZ (v znení ako bolo toto ustanovenie do OZ včlenené zákonom č. 261/2001 Z.z. s účinnosťou od 1. septembra 2001) vyplýva, že písomná výpoveď nájmu bytu musí výpovedný dôvod aj skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Skutkové vymedzenie dôvodu výpovede nemožno stotožniť iba s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d/ OZ (neplatenie nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace), ale musí ísť o konkretizovanie naplnenia uvedeného dôvodu skutočnosťami, v ktorých prenajímateľ vidí dôvod realizácie zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda uvedením mesiacov, kedy nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade chýbajúceho skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu tento nedostatok nemožno napraviť dodatočným dopĺňaním údajov, pretože dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť [porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. januára 2008, sp.zn. 1 Cdo 2/2007 uverejnený v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, ročník 2008, str. 35, pod poradovým (publikačným) číslom 16/2008].

Obsahom spisu (č.l. 49-52 spisu) je doložené, že odporca odôvodnil výpovede nájmu bytu, ktoré dal navrhovateľom 1/ a 2/ listami z 21. septembra 2005 zn. X, takto: „Ako nájomca(kyňa) 1–izbového bytu č. X, . . ., si neplníte riadne svoje povinnosti nájomcu bytu, neplatíte nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za obdobie dlhšie ako tri mesiace a z toho dôvodu dlhujete prenajímateľovi ku dňu 31.8.2005 sumu vo výške 39 857,-- Sk“. Predmetná výpoveď skutkovo nedostatočne vymedzuje výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ v zmysle vyššie uvedeného, keďže neuvádza mesiace, za ktoré navrhovatelia neplatili nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Odvolačí súd na daný skutkový stav teda použil správny právny predpis, tento aj správne vyložil a jeho právne závery zodpovedajú hypotéze použitého právneho predpisu. Jeho rozsudok je z hľadiska ostatného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ OSP) teda správny. Nakoľko nebolo zistené, že by konanie odvolacieho súdu bolo postihnuté vadou uvedenou v ustanovení § 237 OSP alebo inou vadou, ktorá by mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie odporcu podľa § 243b ods. 1 O.s.p rozsudkom zamietol.

V dovolacom konaní úspešným navrhovateľom vzniklo právo na náhradu trov konania proti odporcovi, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 5 OSP v spojení s § 224 ods. 1 OSP). V dovolacom konaní úspešná navrhovateľka 1/ podala návrh na uloženie povinnosti odporcovi nahradiť jej trovy konania v sume 141,20 eur za dva úkony právnej služby (§ 243b ods. 4 OSP v spojení s § 151 ods. 1 OSP). Dovolací súd priznal úspešnej účastníčke náhradu trov, ktorá spočíva v odmene advokáta za jednu právnu službu, ktorý poskytol navrhovateľke 1/ vypracovaním vyjadrenia zo 17. júna 2009 k dovolaniu odporcu (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb); úkon spočívajúci v prevzatí veci a príprave zastúpenia dovolací súd neuznal, keďže advokát zastupoval navrhovateľku 1/ aj v základnom konaní. Sadzbu tarifnej odmeny určil podľa § 11 ods. 1 tejto vyhlášky vo výške 53,49 eur, čo s DPH vo výške 10,16 eur a náhradou 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. 6,95 eur), predstavuje spolu 70,6 eur, ktorú sumu je odporca povinný zaplatiť do rúk zástupcu navrhovateľky.

Dovolací súd navrhovateľovi 2/ nepriznal náhradu trov, pretože nepodal návrh na ich priznanie (§ 151 ods. 1 OSP).

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

**V Bratislave 28. februára 2011**

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

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová

**Odlišné stanovisko sudcu JUDr. Rudolfa Čirča**

Podľa § 243b ods. 6 Občianskeho súdneho priadku (ďalej len „O.s.p.“) pripájam toto odlišné stanovisko k rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z X.. februára 2011 sp. zn. 4 Cdo 248/2009.

Nesúhlasím s väčšinovým rozhodnutím senátu Najvyššieho súdu, ktorým bolo zamietnuté dovolanie odporcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 5. marca 2009 sp. zn. 7 Co 211/2008. Zamietnutie dovolania bolo odôvodnené správnosťou právneho záveru odvolacieho súdu, podľa ktorého skutkové vymedzenie dôvodu výpovede z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zákonníka spočívajúceho v hrubom porušení povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, musí byť konkretizované aj uvedením mesiacov, za ktoré nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. S týmto právnym záverom sa nestotožňujem.

Zastávam názor, že v prípade výpovede z nájmu bytu danej nájomcovi podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zákonníka, t. j. z dôvodu hrubého porušovania povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, je tento výpovedný dôvod dostatočne skutkovo vymedzený, ak je vo výpovedi uvedené, že toto hrubé porušenie povinností spočíva v nezaplatení nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace. Ustanovenie § 711 Obč. zákonníka taxatívne vymenúva dôvody výpovede z nájmu bytu. Dôvod výpovede uvedený v odseku 1 pod písm. d/ tohto ustanovenia je v tejto právnej norme zároveň príkladmo skutkovo konkretizovaný tak, že môže spočívať v nezaplatení nájomného za čas dlhší ako tri mesiace, v nezaplatení úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, v prenechaní bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo v inom hrubom porušení povinností vyplývajúcich z nájmu bytu. Preto pokiaľ je vo výpovedi tento výpovedný dôvod skutkovo konkretizovaný tak, ako to predpokladá sám zákon, nemôže byť zamenený so žiadnym iným dôvodom. Dôvod výpovede z nájmu bytu spočívajúci v hrubom porušení povinností vyplývajúcich z nájmu bytu nájomcom tým, že nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je stále tým istým výpovedným dôvodom bez ohľadu na to, za ktoré konkrétne mesiace nebolo nájomné alebo úhrady zaplatené.

Interpretácia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zákonníka v spojení s § 711 ods. 2 tohto zákona zaujatá odvolacím súdom i väčšinovým názorom odvolacieho súdu podľa môjho názoru prekračuje hranice prípustnej sudcovskej tvorby práva. Dopĺňa totiž text zákona o podmienku, ktorá v ňom uvedená nie je, pričom jej nedodržanie sankcionuje neplatnosťou právneho úkonu. Tým narúša jeden zo základných princípov právneho štátu, ktorým je princíp

právnej istoty. Tento princíp, okrem iného, zahŕňa v sebe dôveru v platné právo, t. j. právnu istotu, že ak subjekt práva bude rešpektovať kogentné zákonné ustanovenie (ktoré práve z dôvodu svojej kogentnosti musí byť jasné, jednoznačné a zrozumiteľné), budú s jeho právnym úkonom spojené zamýšľané právne účinky.

Rozsudok odvolacieho súdu, ktorým bola určená neplatnosť výpovede z nájmu bytu, mal byť preto pre nesprávne právne posúdenie veci vo vyššie uvedenej právnej otázke zrušený a vec mala byť tomuto súdu vrátená na ďalšie konanie.

**V Bratislave 28. februára 2011**

**JUDr. Rudolf Č i r ě, v.r.**  
**s u d c a**

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová