

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Cdo/11/2024
Identifikačné číslo spisu:	6421201623
Dátum vydania rozhodnutia:	21.10.2025
Meno a priezvisko:	Mgr. Peter Melicher
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:6421201623.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Petra Melichera a členov senátu JUDr. Denisa Vékonyho a JUDr. Martina Vladika, v spore žalobkyne: P.. D. Q., narodená XX. T. XXXX, B. Š., Z. Q.. K. XX/X, proti žalovanému: Mesto Banská Štiavnica, so sídlom Banská Štiavnica, Radničné námestie 1, IČO: 00 320 501, zastúpenému: JUDr. František Vávrač, advokát, so sídlom Banská Bystrica, Horná 51, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, vedenom na Okresnom súde Žiar nad Hronom pod sp. zn. 28C/10/2021, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 21. júna 2023 sp. zn. 15Co/98/2022, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovaný má právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobkyni.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Žiar nad Hronom (ďalej aj „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) rozsudkom zo dňa 24. mája 2022 č.k. 28C/10/2021-183 žalobu zamietol a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100 %.

2. Svoje rozhodnutie prvoinštančný súd odôvodnil tým, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti výpovede žalovaného ako prenajímateľa zo dňa 18. 12. 2020 zmluvy o kúpe prenajatej veci uzatvorenej dňa 28. 10. 1998. Prvoinštančný súd konštatoval, že žalovaný žalobkyni dňa 11. 01. 2021 doručil výpoveď z nájmu bytu, pričom mala všetky formálne a obsahové náležitosti. Vo výpovedi bol uvedený dôvod výpovede v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka s tým, že žalobkyňa ako nájomkyňa dlhodobo hrubo porušovala povinnosti z nájmu, a to tým, že byt ponúkla na prenájom na webovej stránke Booking.com pod názvom Apartmán Diana. Týmto dôvodom sa súd bližšie nezaoberal, nakoľko žalobkyňa poprela porušenie zmluvnej povinnosti, keď na základe inzerátu a fotografií nebolo možné bez ďalšieho dokazovania jednoznačne posúdiť, či išlo o predmetný byt. Dokazovaním však bolo preukázané, že žalovaný označil za porušenie povinnosti aj to, že žalobkyňa dlhodobo neplatila nájomné od januára 2009. Nájomné nezaplatila za obdobie rokov 2009-2020, t. j. 12 rokov, pričom vznikol dlh na nájomnom spolu 7.704 eur. Žalobkyňa nepoprela, že by za toto obdobie

platila akékoľvek nájomné a uvádzala, že toto neplatila z dôvodu, že byt nemohla riadne užívať, pretože na susediacej nehnuteľnosti bola vykonaná rekonštrukcia, ktorou došlo k vyzdvihnutiu strechy, čo spôsobilo prekážku v prístupe denného svetla do bytu. Prvoinštančný súd mal za to, že v zmysle § 698 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomcovi vzniká právo na primeranú zľavu z nájomného iba vtedy ak sa vytýkané vady priamo týkajú prenajatého bytu alebo bytového domu, v ktorom sa nachádza tento byt. Nemôže ísť o prípad, na ktorý poukazuje žalobkyňa, keď právo na zľavu odvodzuje od rekonštrukcie vedľajšej stavby. Okrem toho sa jedná len o nárok na primeranú zľavu, nie o možnosť nájomcu neplatiť nájomné vôbec. Keďže žalobkyňa žalovanému nezaplatila žiadne nájomné od začiatku roku 2009, pričom v čase vyhotovenia výpovede z nájmu to bolo za obdobie 12 rokov, považoval súd prvej inštancie výpoveď z nájmu bytu za platnú a žalobu zamietol.

3. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej len „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) na odvolanie žalobkyne rozsudkom z 21. júna 2023 sp. zn. 15Co/98/2022 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a rozhodol, že žalovaný nemá nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

4. Na odôvodnenie svojho rozhodnutia odvolací súd uviedol, že sa v celom rozsahu stotožňuje tak so skutkovými ako aj právnymi závermi prvoinštančného súdu, a preto jeho rozsudok ako vecne správny potvrdil. Ten dal podľa odvolacieho súdu jednoznačnú odpoveď na konkrétne námietky vznesené žalobkyňou, že byt vady nemá. Nesúhlasil ani s námietkou žalobkyne, že v danom prípade možno aplikovať § 673 Občianskeho zákonníka o práve nájomcu neplatiť nájomné, ak nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom. V danom prípade existuje špeciálna úprava, v ustanoveniach Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ktorú je súd povinný aplikovať. Odvolací súd súhlasil aj s tým, že za vady bytu nemožno považovať skutočnosť, že podľa žalobkyne byt nebol dostatočne presvetlený. Ak dochádza k tomu, že iná stavba bráni vstupu svetla do bytu, nie je to otázka vady bytu, ale skutočnosti, ktorú prenajímateľ nevie ovplyvniť. Ak teda bola vykonávaná rekonštrukcia strechy susediacej stavby, iba v rámci správneho konania bolo možné vzniesť prípadné námietky. Táto skutočnosť však nemá žiaden význam preto, aby žalobkyňa nemusela platiť nájomné za užívanie bytu. V konaní bolo dostatočne preukázané, že žalobkyňa nájomné neplatila za dlhší čas ako 3 mesiace, čím došlo k naplneniu predpokladov pre výpoveď z nájmu bytu. Nakoniec odvolací súd konštatoval, že súd prvej inštancie skontroloval celú výpoveď po obsahovej a formálnej stránke, čo dostatočne odôvodnil aj odôvodnení svojho rozhodnutia.

5. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa (ďalej aj ako „dovolateľka“) dovolanie. Jeho prípustnosť odôvodnila podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a), b) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“).

6. K uplatnenému dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP žalobkyňa uviedla, že v danej veci išlo o spor s ochranou slabšej strany, spotrebiteľský spor, a súd mal v konaní postupovať podľa druhej hlavy tretej časti CSP. Súd mal v konaní vykonať nielen dôkazy navrhované žalobkyňou, ale mal iniciatívne konať a zabezpečiť dostatok ďalších dôkazov, na základe ktorých by bolo možné spoľahlivo stanoviť rozsah väd bytu a určiť, či bolo možné byt riadne užívať, príp. čiastočne užívať, a následne prijať závery o tom, či sú naplnené predpoklady pre zľavu z nájomného alebo pre neplatenie nájomného vôbec a v súlade s tým vyhodnotiť výpoveď z nájmu bytu. V spotrebiteľských sporoch zostal zachovaný princíp materiálnej pravdy, preto súd ma v takýchto konaniach aj bez návrhu vykonať taký dôkaz, ktorý považuje za nevyhnutný pre rozhodnutie vo veci, a zároveň sám tento dôkaz obstaráť alebo zabezpečiť.

7. Na odôvodnenie uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP žalobkyňa uviedla, že dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Žalovaný vo výpovedi z nájmu neuviedol konkrétne mesiace, ktorými je naplnený výpovedný dôvod neplatenia nájomného, preto je takáto výpoveď neurčitá a pokiaľ ju súd napriek tomu uznal za platnú, odklonil sa od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/2/2007 zo dňa 29. 01. 2008 uverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, ročník 2008,

pod poradovým (publikačným) číslom 16/2008). Za nesprávne považuje žalobkyňa aj skutočnosť, že sa súd určitým dôvodom uvedeným vo výpovedi nezaoberal. Výpoveď z bytu má byť súdom preskúmaná v celom rozsahu. Z dôvodov uvedených vo výpovedi by si nemal súd vyberať, tieto majú byť naplnené všetky, inak takáto výpoveď z bytu nie je zrozumiteľná a určitá a nemôže byť súdom uznaná ako platný právny úkon. V tejto súvislosti formulovala žalobkyňa otázku, na ktorú by mal dovolací súd odpovedať: „Aby bola výpoveď z nájmu platná, musia byť všetky uvedené dôvody vo výpovedi z bytu naplnené, alebo si môže súd v konaní o neplatnosť výpovede z nájmu bytu vyberať, ktorými dôvodmi sa bude zaoberať, a ktorými nie?“. Ak nemusia byť naplnené všetky dôvody uvedené v písomnej výpovedi, vyvstáva podľa žalobkyne ďalšia otázka: „Musí súd minimálne v odôvodnení rozhodnutia naformulovať, pre následnú preskúmateľnosť, na základe akých dôvodov uvedených v doručenej výpovedi z nájmu bytu (napr. pre ktoré konkrétne mesiace s ohľadom na zákonné znenie určenia času dlhšieho ako tri mesiace), vyhodnotil danú výpoveď za platnú?“. Žalobkyňa poukázala aj na ďalšiu nesprávnosť, keď žalovaným bola v doručenej výpovedi žalobkyni nesprávne určená výpovedná lehota „3 mesiace, ktorá sa počíta prvým dňom od doručenia výpovede“. Výpoveď bola doručená dňa 11. 01. 2021 a výpovedná lehota by podľa tohto určenia mala začať plynúť dňa 12. 01. 2021. Správne mala byť stanovená výpovedná lehota tri mesiace so začiatkom plynutia prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Vzhľadom na uvedené, ide o neplatnú výpoveď z nájmu bytu pre rozpor so zákonným ustanovením § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Podľa žalobkyne sa súd nesprávne vysporiadal aj s jej tvrdeniami o vadách prenajatého bytu. Nevyhodnotil, že požadovať nájomné za byt, ktorý nemožno užívať na trvalé bývanie, a to nielen podľa tvrdenia žalobkyne, ale aj na základe výsledku posúdenia odborne spôsobilou osobou a tiež vyjadrenia kompetentného orgánu verejnej správy (RÚVZ), je v rozpore s dobrými mravmi. Keďže predmetná zmluva je spotrebiteľskou zmluvou, je neprijateľné prikazovať spotrebiteľovi, aby splnil všetky záväzky aj vtedy, ak dodávateľ nesplnil záväzky, ktoré vznikli. Taktiež je neprijateľné požadovať od spotrebiteľa uhradenie plnení, za ktoré spotrebiteľ nedostáva dohodnuté protiplnenie. Súd jednoducho posúdil, že žalovaný za namietané vady nemôže, čo nie je pravda a nie je to v súlade s judikatúrou (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/52/2020 zo dňa 30. 06. 2022 uverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, ročník 2022, pod poradovým (publikačným) číslom 52/2022).

8. V neposlednom rade žalobkyňa uviedla, že žalovanému zaplatila dlžné nájomné platbami dňa 04. 05. 2023 a dňa 10. 05. 2023, teda ešte v priebehu konania a na túto skutočnosť mal súd taktiež prihliadnuť. Podľa R 74/1968 v rámci úvahy, či užívateľ bytu hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že neplatí úhradu za užívanie bytu alebo za služby po dobu dlhšiu ako tri mesiace, prihliadne súd aj na skutočnosť, že užívateľ bytu zaplatil dlžnú úhradu za užívanie bytu alebo za služby v priebehu konania o návrhu na zrušenie práva užívať byt.

9. K dovolaniu žalobkyne sa písomne vyjadril žalovaný. Podľa neho je napadnutý rozsudok odvolacieho súdu správny a zákonný, a ani jeden z dovolacích dôvodov uplatnený dovolateľkou nie je daný. Do rozsahu práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi navrhovaním a hodnotením dôkazov, zároveň to neznamena ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný a záverom sem nepatrí ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov, resp. aby sa súd riadil právnym výkladom, ktorý predkladá dovolateľka. Parciálne sa dovolateľka domáha pri prieskume vykonávaní ďalších dôkazov (dovolací súd nie je skutkovým súdom) vo vzťahu k stanoveniu rozsahu väd bytu. Dovolanie tak smeruje k takým prejudiciálnym otázkam, ktoré pre rozhodnutie sčasti nie sú relevantné a sčasti ide o také otázky, kde platí podľa § 194 ods. 2 CSP princíp prejudiciality, podľa ktorého ak bolo o otázke podľa odseku 1 rozhodnuté, súd na takéto rozhodnutie prihliadne a vysporiada sa s nim v odôvodnení rozhodnutia (čo sa aj stalo). Súd prvej inštancie, čo následne ako východisko prevzal aj odvolací súd, uviedol vo svojom rozsudku v bode 20. odôvodnenia, že žalobkyňa nezaplatila... „žiadne nájomné za obdobie rokov 2009 at 2020 (12 rokov)...“ a následne tieto skutočnosti mal súd preukázané aj „z úradnej činnosti“, kde citoval tri samostatné právoplatné rozsudky týkajúce sa nezaplateného nájomného. Znamená to, že hmotnoprávna podmienka výpovedného dôvodu uvedeného v § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka bola nielen naplnená, ale aj preukázaná, a preto súd prvej inštancie, ale

najmä odvolací súd musel prihliadnuť na túto záväznú prejudicialitu v otázkach existencie tohto dôvodu výpovede. Pokiaľ žalobkyňa odôvodnila svoje dovolanie ďalej podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP, tu musí byť vždy prítomné vymedzenie právnej otázky, ktoré musí byť jasné, zrozumiteľné a určité, preto, aby bolo možné zaujať stanovisko, či existencia jedného alebo druhého dovolacieho dôvodu je prítomná a daná. Toto však z opisu a vymedzenia dovolania nevyplýva. Celé dovolanie je formulované ako vlastná subjektívna predstava žalobkyne o spravodlivosti v danom konaní a nie predstava, ktorá musí zahŕňať kvalitatívne objektívne znaky spravodlivého procesu ako celku.

10. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala včas strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená v súlade s § 429 ods. 1 CSP, bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 CSP), preskúmal vec a dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne nie je v časti prípustné a v časti dôvodné.

11. Žalobkyňa vyvodzuje prípustnosť svojho dovolania v prvom rade z ustanovenia § 420 písm. f) CSP, podľa ktorého je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

12. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP treba taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov v tom - ktorom konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia znamená porušenie práva na spravodlivý proces; jeho súčasťou je aj náležité odôvodnenie rozhodnutia (pozri rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 559/2018, sp. zn. III. ÚS 47/2019, alebo rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/140/2019, sp. zn. 4Cdo/120/2019 a pod.). Takýto nesprávny procesný postup súdu môže spočívať predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

13. V danom prípade videla žalobkyňa naplnenie uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP v tom, že konajúce súdy nižších inštancií porušili jej právo na spravodlivý proces, keď napriek tomu, že v konaní ide o spotrebiteľský spor, nepostupovali podľa druhej hlavy tretej časti CSP a iniciatívne nevykonali ďalšie dokazovanie ohľadne rozsahu väd bytu.

14. S uvedeným dovolací súd nesúhlasí. V zmysle § 290 CSP spotrebiteľským sporom je spor medzi obchodníkom a spotrebiteľom vyplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou. V takýchto sporoch, ktoré CSP nazýva spormi s ochranou slabšej strany, má konajúci súd možnosť vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhoval, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci (§ 295 CSP). Tým sa takéto spory líšia od štandardných civilných sporových konaní, kde súd môže zásadne vykonať iba tie dôkazy, ktoré navrhli strany sporu, čo zodpovedá princípu prejednávaniu a princípu kontradiktórnosti konania, na ktorých je súčasné civilné sporové konanie postavené.

15. V danej veci však o spotrebiteľský spor, teda spor medzi obchodníkom a spotrebiteľom vyplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy alebo s ňou súvisiaci, nejde. O spotrebiteľskej zmluve možno hovoriť len vtedy, ak ju uzatvorili spotrebiteľ s dodávateľom (v súčasnej terminológii hmotného práva s obchodníkom), pričom dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti (§ 52 a nasl. Občianskeho

zákonníka). V tomto zmysle potom ako o dodávateľovi možno hovoriť len o osobe, ktorá pri uzatváraní zmluvy a jej plnení koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Nie je pritom podstatné, či je dodávateľ osobou súkromného práva alebo verejného práva, a za dodávateľa možno označiť aj subjekt vykonávajúci úlohy všeobecného záujmu, či s verejnoprávnym postavením. Podstatným je, či predmetnú zmluvu osoba uzatvára s cieľom uspokojiť v nie nezanedbateľnom rozsahu svoje potreby týkajúce sa obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti alebo, naopak, či bol takýto podnikateľský účel pre uzatvorenie zmluvy len nevýznamný. V tomto prípade je žalovaným mesto. Ako už bolo uvedené, aj mesto ako subjekt s verejnoprávnym postavením môže vykonávať podnikateľskú alebo obchodnú činnosť, avšak v posudzovanom prípade nie je možné zo skutkového stavu, tak ako bol v konaní zistený súdmi nižších inštancií, dospieť k záveru, že by žalovaný konal pri uzatváraní predmetnej nájomnej zmluvy v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Preto nemá v tomto prípade postavenie dodávateľa (obchodníka) a z toho dôvodu ani nájomná zmluva, ktorú uzatvoril so žalobkyňou nemá charakter zmluvy spotrebiteľskej.

16. Konajúce sudy nižších inštancií preto nemali za povinnosť postupovať podľa druhej hlavy tretej časti CSP a vykonať aj tie dôkazy nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci, ktoré sama žalobkyňa nenavrhol (§ 295 CSP). V ich procesnom postupe preto niet žiadnej takejto vady zmätočnosti a dovolací súd preto dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne odôvodnené podľa § 420 písm. f) CSP nie je prípustné.

17. Žalobkyňa vo svojom dovolaní ďalej uplatnila aj dovolacie dôvody podľa § 421 ods. 1 písm. a), b) CSP.

18. V zmysle § 421 CSP je dovolanie 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 ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

19. Aby na základe dovolania podaného v zmysle § 421 ods. 1 CSP mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci, musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti 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. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

20. Na odôvodnenie uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP žalobkyňa namietala nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu v otázke posúdenia skutkového vymedzenia dôvodov výpovede s tým, že žalovaný vo výpovedi z nájmu neuviedol konkrétne mesiace, ktorými je naplnený výpovedný dôvod neplatenia nájomného, preto je takáto výpoveď neurčitá a pokiaľ ju súd napriek tomu uznal za platnú, odklonil sa od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/2/2007 zo dňa 29. 01. 2008 uverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, ročník 2008, pod poradovým (publikačným) číslom 16/2008).

21. V zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom ku dňu 18. 12. 2020 (deň výpovede z nájmu bytu žalovaného žalobkyňi), 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.

22. Podľa § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom ku dňu 18. 12. 2020 (deň výpovede z nájmu bytu žalovaného žalobkyni), 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.

23. Výkladom uvedených zákonných ustanovení sa zaoberal rozsudok dovolacieho súdu sp. zn. 1Cdo/2/2007 zo dňa 29. 01. 2008 (R 16/2008), podľa ktorého skutkové vymedzenie výpovede nemožno stotožniť s odkazom na § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (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 realizáciu zákonného dôvodu výpovede nájmu bytu, teda s 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.

24. V prejednávanej veci z obsahu výpovede z nájmu bytu danej žalovaným žalobkyni dňa 18. 12. 2020 vyplýva, že žalovaný dal žalobkyni výpoveď z nájmu bytu okrem iného pre porušenie povinnosti platiť nájomné po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, pričom výslovne uviedol, že túto povinnosť žalobkyňa dlhodobo porušuje od januára 2009 a má neuhradené platby nájomného, za celý kalendárny rok 2009 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2010 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2011 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2012 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2013 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2014 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2015 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2016 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2017 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2018 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2019 v sume 642 eur, za celý kalendárny rok 2020 v sume 642 eur a dlžná čiastka ku dňu podania výpovede predstavuje sumu vo výške 7.707 eur.

25. Z obsahu odôvodnení rozhodnutí súdov nižších inštancií v tejto veci vyplýva, že sudy skúmali zákonné formálne a obsahové náležitosti predmetnej výpovede z nájmu bytu a že tieto mali za splnené.

26. K rovnakému záveru vo vzťahu k žalobkyňou namietaného skutkového vymedzenia výpovedného dôvodu dospel aj dovolací súd. Žalovaný vo výpovedi z nájmu bytu uviedol konkrétne kalendárne roky, v ktorých žalobkyňa za dojednané nájomné nič nezaplatila, uviedol dlžnú sumu nájomného za celý kalendárny rok a sumu celkového dlhu žalobkyne na nájomnom. Dôvod výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka (neplatenie nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace) tak žalovaný vo výpovedi jasne a zrozumiteľne skutkovo vymedzil tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným výpovedným dôvodom. V tomto zmysle je potrebné chápať rozhodnutie dovolacieho súdu sp. zn. 1Cdo/2/2007 zo dňa 29. 01. 2008 (R 16/2008) tak, že vo výpovedi z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka musí byť vymedzené konkrétne obdobie, za ktoré nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak boli takýmto obdobím kalendárne mesiace, uvedie ich prenajímateľ vo výpovedi. Ak nájomca vôbec neplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu počas obdobia viacerých celých kalendárnych rokov, môže prenajímateľ na skutkové vymedzenie výpovedného dôvodu uviesť vo výpovedi celé tieto kalendárne roky. Nemá žiadny praktický význam, aby prenajímateľ takéto obdobie neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu uvádzal vo výpovedi podľa kalendárnych mesiacov jednotlivých rokov. Uvedením konkrétnych kalendárnych rokov, počas ktorých nájomca vôbec neplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka skutkovo vymedzený dostatočným spôsobom.

27. Ak sudy nižších inštancií v tomto zmysle posúdili výpoveď z nájmu bytu žalovaného žalobkyni zo dňa 18. 12. 2020 ako platný právny úkon, je ich právne posúdenie správne a dovolanie žalobkyne nedôvodné.

28. Žalobkyňa vo svojom dovolaní ďalej namietala právne posúdenie platnosti výpovede z nájmu bytu z

hľadiska posúdenia všetkých v nej uplatnených výpovedných dôvodov, pričom formulovala otázku: „Aby bola výpoveď z nájmu platná, musia byť všetky uvedené dôvody vo výpovedi z bytu naplnené, alebo si môže súd v konaní o neplatnosť výpovede z nájmu bytu vyberať, ktorými dôvodmi sa bude zaoberať, a ktorými nie?“, a ak nemusia byť naplnené všetky dôvody „Musí súd minimálne v odôvodnení rozhodnutia naformulovať, pre následnú preskúmateľnosť, na základe akých dôvodov uvedených v doručenej výpovedi z nájmu bytu (napr. pre ktoré konkrétne mesiace s ohľadom na zákonné znenie určenia času dlhšieho ako tri mesiace), vyhodnotil danú výpoveď za platnú?“.

29. Z obsahu výpovede z nájmu bytu danej žalovaným žalobkyni dňa 18. 12. 2020 vyplýva, že žalovaný dal žalobkyni výpoveď z nájmu bytu z dvoch dôvodov. Jednak preto, že žalobkyňa ako nájomníčka porušila svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy tým, že porušila povinnosť neprenajať byt alebo ho iným spôsobom nedať do užívania tretej osoby (skutkovo vymedzený tak, že žalobkyňa byt nevyužívala pre potreby svojej rodiny ale bol ponúknutý na prenájom na webovej stránke Booking.com pod názvom apartmán Diana) a potom z dôvodu, že porušila svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy tým, že po dobu dlhšiu ako 3 mesiace neplatila nájomné (skutkovo vymedzený tak ako je uvedené v bode 24.). Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie potom vyplýva, že čo sa týka skutkového vymedzenia dôvodu výpovede, že žalobkyňa v rozpore so zmluvou byt ponúkala na prenájom na webovej stránke Booking.com pod názvom Apartmán Diana, tak týmto dôvodom sa súd z dôvodu hospodárnosti konania bližšie nezaoberal, keďže žalobkyňa takéto porušenie zmluvnej povinnosti poprela a hoci súdu boli predložené snímky z uvedenej webovej stránky obsahujúce inzerát na ubytovanie v Apartmáne Diana, ktorého adresa zodpovedá adrese predmetného bytu č. X/D, len na základe tohto inzerátu a fotografií nie je možné bez ďalšieho dokazovania jednoznačne posúdiť, či sa skutočne jednalo o predmetný byt prenájatý žalobkyni. Ďalej potom hodnotil len výpovedný dôvod spočívajúci v porušení povinnosti žalobkyne vyplývajúcej zo zmluvy tým, že po dobu dlhšiu ako 3 mesiace neplatila nájomné (skutkovo vymedzený tak ako je uvedené v bode 24.) a tento mal na základe vykonaného dokazovania, po právnom posúdení jeho výsledkov za naplnený. Odvolací súd potom v odôvodnení svojho rozsudku v zmysle § 387 ods. 2 CSP uviedol, že sa v celom rozsahu stotožňuje tak so skutkovými ako aj právnymi závermi prvoinštančného súdu.

30. Z uvedeného je podľa dovolacieho súdu zrejmé, že súdy nižších inštancií sa v predmetnej veci zaoberali oboma výpovednými dôvodmi, ktoré žalovaný skutkovo vymedzil vo svojej výpovedi z nájmu bytu žalobkyni. Výpovedný dôvod skutkovo vymedzený ako nevyužívanie bytu pre potreby svojej rodiny ale jeho ponúknutie na prenájom na webovej stránke Booking.com pod názvom apartmán Diana však nebolo vykonaným dokazovaním preukázané, resp. preukázanie jeho naplnenia by si vyžiadalo ďalšie dokazovanie a preto súdy z dôvodu hospodárnosti konania sa ďalej týmto výpovedným dôvodom nezaoberali. Ďalší výpovedný dôvod, ktorý žalovaný uplatnil vo svojej výpovedi z nájmu bytu potom súdy mali za naplnený, pričom tento jasne a zrozumiteľne identifikovali tak jeho skutkovým vymedzením v samotnej výpovedi z nájmu bytu ako aj jeho právnym posúdením podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

31. Žalobkyňa pri formulácii uvedených otázok (bod 28.) vo svojom dovolaní vychádzala z takého podstatného predpokladu (tvrdenia), ktorý nie je pravdivý, čím sa stali tieto ňou formulované otázky nutne hypotetickými, a teda nešlo o otázky, od riešenia ktorých záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu. Preto bolo potrebné vo vzťahu k týmto otázkam dovolanie žalobkyne hodnotiť ako neprípustné.

32. V ďalšej časti svojho dovolania žalobkyňa namietala správnosť právneho posúdenia v otázke platnosti výpovede z nájmu bytu pre nesprávne určenú výpovednú lehota „3 mesiace, ktorá sa počíta prvým dňom od doručenia výpovede“.

33. K tejto otázke dovolací súd uvádza, že žalobkyňa v rámci odvolacieho konania takúto otázku vôbec nenastolila, preto sa k takejto otázke ani odvolací súd nevyjadril. Keďže žalobkyňa túto otázku nenastolila v odvolacom konaní, nemôže sa s úspechom domáhať jej riešenia (až) v rámci dovolacieho prieskumu (princíp subsidiarity). Z princípu racionálneho a efektívneho súdneho konania o dovolaní vyplýva, že dovolateľ musí uplatniť celú argumentáciu, ktorú považuje za významnú, už v odvolacom konaní.

Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či jeho argumenty a návrhy odvolací súd riadne preskúmal a či k nim zaujal správny právny záver. Dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok nemôže predstavovať nástroj na (hoci aj neúmyselné) obchádzanie povinnosti vyčerpania riadnych opravných procesných prostriedkov. To v danom prípade znamená, že žalobkyňa z tohto hľadiska v dovolaní procesne neprípustným spôsobom argumentuje takým dôvodom, ktorý nenamietala v rámci odvolania, a ktorý preto ani nebol meritórne posudzovaný odvolacím súdom v jej neprospech.

34. Z rovnakého dôvodu dovolací súd nevykonal dovolací prieskum rozsudku odvolacieho súdu ani pre žalobkyňou v dovolaní namietané právne posúdenie skutočnosti, že žalovanému zaplatila dlžné nájomné platbami dňa 04. 05. 2023 a dňa 10. 05. 2023, teda ešte v priebehu konania a na túto skutočnosť mal súd v zmysle rozhodnutia R 74/1968 prihliadnuť.

35. Skutočnosť zaplataenia dlžného nájomného žalobkyňa podľa obsahu spisu vo svojom odvolaní ani neskôr v priebehu odvolacieho konania neuviedla a preto nebol žiadny dôvod, aby sa odvolací súd k otázke dodatočného zaplataenia dlžného nájomného a vplyvu tejto skutočnosti na platnosť výpovede z nájmu bytu akokoľvek vyjadroval. Aj tu tak žalobkyňa v dovolaní procesne neprípustným spôsobom argumentuje takým dôvodom, ktorý nenamietala v rámci odvolacieho konania, a ktorý preto ani nebol meritórne posudzovaný odvolacím súdom v jej neprospech.

36. Okrem toho je potrebné poznamenať, že rozhodnutie R 74/1968 vychádzalo z inej právnej úpravy ako je právna úprava, podľa ktorej dal žalovaný žalobkyňi výpoveď z nájmu bytu. Podľa vtedy platnej úpravy Občianskeho zákonníka (§ 184 v znení účinnom do 31. 12. 1992) mohol súd na návrh organizácie rozhodnúť o zrušení práva užívať byt ak užívateľ alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek výstrahe hrubo porušujú zásady socialistického spoluzitia alebo ak užívateľ hrubo porušuje svoje povinnosti, najmä tým, že neplatí úhradu za užívanie bytu alebo za služby po čas dlhší ako tri mesiace. Práve skutočnosť, že o zrušení práva užívať byt (dnes nájmu) rozhodoval súd a až právoplatnosťou jeho rozhodnutia dochádzalo k zrušeniu tohto práva, odôvodňovalo taký postup, že súd pri rozhodovaní mal vziať zreteľ tiež na skutočnosť, že užívateľ bytu zaplatil dlžnú úhradu za užívanie bytu alebo za služby v priebehu konania o návrhu na zrušenie práva užívať byt. Žalobkyňa však dostala výpoveď z nájmu bytu za právneho stavu, podľa ktorého o výpovedi z nájmu rozhoduje prenajímateľ, ten túto dáva nájomcovi z niektorého z dôvodov stanovených v § 711 Občianskeho zákonníka. Súdnemu prieskumu tak môže podliehať len platnosť tohto právneho úkonu, a z tohto hľadiska je rozhodnutie R 74/1968 použiteľné v tom zmysle, že súd môže skúmať, či nezaplataenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace je skutočne hrubým porušením povinností nájomcu a teda dôvodom výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, pričom prihliada k tomu, z akých dôvodov a ako dlho neplatí užívateľ(nájomca) bytu úhradu za užívanie bytu alebo za služby, či nejde len o ojedinelé porušenie povinnosti k plateniu úhrady, aké sú pomery nájomcu bytu a podobne. Samotné zaplataenie dlžného nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za súčasného právneho stavu môže znamenať len zánik dôvodu výpovede, ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (v zmysle § 710 ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka 3 + 6 mesiacov od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď) zaplatil prenajímateľovi svoj dlh (§ 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka). O tento v prípade však v danej veci nejde už len z toho dôvodu, že žalobkyňa tvrdí, že dlh na nájomnom zaplatila v máji 2023, teda viac ako dva roky po tom, čo jej žalovaný doručil výpoveď z nájmu bytu.

37. Vzhľadom na uvedené závery, keď dovolanie žalobkyne bolo z časti posúdené ako neprípustné podľa § § 447 písm. c) a f) CSP a v časti právneho posúdenia skutkového vymedzenia dôvodov výpovede z nájmu bytu ako nedôvodné, dovolací súd dovolanie žalobkyne v celom rozsahu zamietol ako nedôvodné podľa § 448 CSP.

38. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

39. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.