



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a sudcov JUDr. Heleny Haukvitzovej a JUDr. Sone Mesiarkinovej, v právnej veci navrhovateľky **Mgr. J. N.**, zastúpenej A.s.r.o., B. proti odporcom **1/ J.J., 2/ JUDr. I. J.T.**, o **určenie, že nájomný pomer k bytu sa neskončil**, vedenej na Okresnom súde B. pod sp.zn. 14 C 218/2006, o dovolaní odporcu 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 27. septembra 2011 sp.zn. 14 Co 161/2010, takto

r o z h o d o l :

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

Navrhovateľke náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd B. rozsudkom z 27. septembra 2007 č.k. 14 C 218/2006-68 zamietol návrh navrhovateľky, ktorým sa domáhala určenia, že jej nájomný pomer k bytu na M. výpoveďou z nájmu odporcu 1/ zo dňa 7. júla 2005 neskončil. Navrhovateľku zaviazal zaplatiť odporcovi 2/ náhradu trov konania 4647 Sk do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia na účet jeho právneho zástupcu. Odporcovi 1/ náhradu trov konania nepriznal. Rozhodol tak z dôvodu, že navrhovateľka sa nebránila zákonným postupom podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka a do troch mesiacov od doručenia výpovede nepodala návrh na neplatnosť výpovede súdu. Preto jej nájomný pomer zanikol. Súd prvého stupňa poukázal na to, že postup podľa ustanovenia

§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka je vo vzťahu k ustanoveniu § 39 Občianskeho zákonníka špeciálnym ustanovením, ktoré zabezpečuje ochranu nájomného pomeru k bytu. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Banskej Bystrici na odvolanie navrhovateľky rozsudkom z 10. marca 2009 sp.zn. 14 Co 323/2007 rozsudok okresného súdu, ktorým bol zamietnutý návrh vo vzťahu k odporcovi 1/, potvrdil. Rozsudok okresného súdu, ktorým bol zamietnutý návrh vo vzťahu k odporcovi 2/ zmenil a určil, že nájomný pomer k bytu č. X. na druhom poschodí bytového domu na M. postaveného na parc. KN „C“ X., v k.ú. B., vedeného Správou katastra B. na LV č. X., ktorý vznikol na základe zmluvy o nájme zo dňa 1. februára 2000 uzatvorenej medzi odporcom 1/ a navrhovateľkou, výpoveďou odporcu 1/ zo dňa 7. júla 2005, neskončil. Odporcu 2/ zaviazal zaplatiť navrhovateľke trovy prvostupňového konania vo výške 99,58 € a trovy odvolacieho konania vo výške 99,58 € na účet jej právneho zástupcu do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že vec preskúmal bez nariadenia pojednávania v súlade s § 214 O.s.p. a napadnutý rozsudok vo vzťahu k odporcovi 1/ v zmysle § 219 O.s.p. potvrdil a vo vzťahu k odporcovi 2/ zmenil podľa § 220 O.s.p. Podľa skutkového stavu zisteného prvostupňovým súdom, z ktorého vychádzal aj odvolací súd, mal preukázané, že navrhovateľka využila predkupné právo v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a požiadala o odkúpenie nájomného bytu za podmienok stanovených zákonom. Odporca 1/ ako prenajímateľ bytu žiadosť navrhovateľky neakceptoval, a preto sa táto domáhala udelenia súhlasu za prenajímateľa prostredníctvom súdu. Po tom ako dostala právoplatný prvostupňový rozsudok zo dňa 14. augusta 2003 (jej návrhu bolo vyhovené – poznámka dovolacieho súdu), podala návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností postupom podľa zák.č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Dňa 2. septembra 2005 bolo navrhovateľke doručené uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 15 Co 33/2006-734 zo dňa 17. augusta 2005, z ktorého sa dozvedela, že odvolanie prenajímateľa podané v súdnom konaní bolo podané v lehote. Dňa 5. augusta 2005 bolo navrhovateľke doručené rozhodnutie Správy katastra B. zo dňa 25. júla 2005, ktorým bol povolený vklad vlastníctva do katastra. Dňom 2. septembra 2005 sa teda navrhovateľka dozvedela o tom, že síce bol povolený vklad vlastníckeho práva k bytu, ale zároveň prvostupňové súdne rozhodnutie, ktorým bol udelený súhlas za prenajímateľa bytu na prevod vlastníctva k bytu, bolo napadnuté odvolaním účastníka

konania v zákonom stanovenej odvolacej lehote. Odvolací súd za nespornú považoval aj skutočnosť, že odporca 1/ listom zo dňa 7. júla 2005 doručil navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu odôvodnenú § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka. Pokiaľ išlo o zamietnutie návrhu voči odporcovi 1/, krajský súd sa stotožnil s právnym posúdením veci prvostupňovým súdom. Vzhľadom na prebiehajúce konkurzné konanie konštatoval nedostatok pasívnej legitímácie odporcu 1/. Nesúhlasil však s právnym posúdením veci súdu prvého stupňa voči odporcovi 2/, hoci s ním zisteným skutkovým stavom sa stotožnil. Dospel k záveru, že s ohľadom na právne účinky zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktoré vznikli ku dňu doručenia návrhu na vklad, t.j. 14. augusta 2003, keď rozhodnuté bolo 25. júla 2005, navrhovateľke ani nemohla začať plynúť trojmesačná prekluzívna lehota na podanie návrhu na neplatnosť výpovede postupom podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, a to ani napriek tomu, že do plynutia tejto lehoty (zrejme 18. októbra 2005) už navrhovateľka prevzala uznesenie Krajského súdu Banská Bystrica, ktorým odvolací súd rozhodol, že odvolanie prenajímateľa je podané v lehote. Rozhodnutie Správy katastra B. o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech navrhovateľky bolo zrušené až právoplatnosťou rozhodnutia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 26. júna 2006 č.k. L. Odvolací súd preto prisvedčil odvolateľke v tom, že v čase, kedy bola podaná výpoveď zo strany odporcu 1/ a v čase jej doručenia navrhovateľke, mohla sa táto dôvodne domnievať, že výpoveď bola podaná iným, ako prenajímateľom bytu. Pretože v čase, kedy odporca 1/ dal navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu, bola navrhovateľka vlastníčkou bytu, odporca 1/ nemal právny dôvod urobiť takýto právny úkon, ktorý by vyvolal právne účinky. Preto ani nemohla začať plynúť trojmesačná prekluzívna lehota na napadnutie výpovede v zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd z týchto dôvodov napadnutý rozsudok okresného súdu zmenil a určil, že nájomný pomer k predmetnému bytu výpoveďou zo dňa 7. júla 2005 neskončil tak, ako si to navrhovateľka v petite svojho návrhu uplatnila, keď na takomto určení mala nepochybne naliehavý právny záujem. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 224 ods. 2 O.s.p.

Najvyšší súd Slovenskej republiky na dovolanie odporcu 2 / uznesením z 9. júna 2010 sp.zn. 5 Cdo 210/2009 rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 10. marca 2009 sp.zn. 14 Co 323/2007 v napadnutej časti, v ktorej rozsudok okresného súdu zmenil a návrhu voči odporcovi 2/ vyhovel, ako aj vo výroku o náhrade trov konania medzi navrhovateľkou a odporcom 2/ zrušil a vec mu v rozsahu zrušenia vrátil na ďalšie konanie. Dospel k záveru o výskyte vady konania uvedenej v ustanovení § 237 písm. f/ O.s.p. z dôvodu, že pokiaľ bol

odvolací súd toho názoru, že sa na vec vzťahuje ustanovenie právneho predpisu, ktoré pri doterajšom rozhodovaní veci nebolo použité a je pre rozhodnutie veci rozhodujúce, mal vyzvať účastníka konania (odporcu 2/), aby sa k možnému použitiu tohto ustanovenia vyjadril. Keďže tak neurobil, zaťažil konanie vadou v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. Preto rozsudok odvolacieho súdu v časti napadnutej dovolaním zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243 b ods. 1 O.s.p.) s tým, že v novom rozhodnutí rozhodne súd znovu aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

Krajský súd v Banskej Bystrici následne rozsudkom z 27. septembra 2011 sp.zn. 14 Co 161/2010 rozsudok okresného súdu vo vzťahu k odporcovi 2/ zmenil a určil, že nájomný pomer k bytu č. X. na druhom poschodí bytového domu na M. postaveného na parc. KN „C“ 2977/9, v k.ú. B., vedeného Správou katastra B. na LV č. X., ktorý vznikol na základe zmluvy o nájme zo dňa 1. februára 2000 uzatvorenej medzi odporcom J. a navrhovateľkou, výpoveďou odporcu J. zo dňa 7. júla 2005, neskončil. Odporcu 2/ zaviazal zaplatiť navrhovateľke trovy konania vo výške 635,96 € na účet jej právneho zástupcu JUDr. M. D., vedený v T., a.s. č.ú. X. v lehote do 3 dní do právoplatnosti rozhodnutia. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že vec preskúmal už len vo výroku, ktorým bol zamietnutý návrh navrhovateľky vo vzťahu k odporcovi 2/ a napadnutý rozsudok podľa § 220 O.s.p. zmenil, keď nezistil dôvod na jeho potvrdenie ani na jeho zrušenie. Z vykonaného dokazovania zistil, že obchodná spoločnosť J. ako prenajímateľ uzavrela s navrhovateľkou ako nájomníčkou písomnú zmluvu o nájme bytu č. X. na druhom poschodí domu v B., na M. dňa 1. februára 2000. Navrhovateľka podľa zákona č. 182/1993 Z.z. spolu s ďalšími nájomníkmi podala na súd návrh, aby súd dal súhlas za prenajímateľa na predaj bytu. Prvostupňový súd rozsudkom zo dňa 2. apríla 2003 sp.zn. 13C/53/2000 návrhu navrhovateľky vyhovel, na rozsudok vyznačil právoplatnosť dňom 29. júla 2003. Odporca dňa 5. augusta 2003 podal proti prvostupňovému rozsudku odvolanie. Dňa 6. septembra 2003 požiadal o odpustenie zmeškania lehoty na odvolanie. Prvostupňový súd dňa 24. novembra 2003 žiadosť o odpustenie lehoty zamietol, Krajský súd v Banskej Bystrici dňa 28. januára 2004 zrušil prvostupňové uznesenie, na čo prvostupňový súd opätovne dňa 27. mája 2005 zamietol žiadosť odporcu o odpustenie zmeškanej lehoty. Odvolací súd dňa 17. augusta 2005 uznesením vyslovil, že odvolanie je podané v lehote. Toto uznesenie bolo doručené navrhovateľke prostredníctvom splnomocnenej J. V. dňa 2. septembra 2009.

V odvolacom konaní odvolací súd uznesením zo dňa 28. júna 2006 sp.zn. 15Co 33/2006 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vrátil vec na nové prejednanie a rozhodnutie, uznesenie bolo doručené navrhovateľke dňa 16. augusta 2006. Toto konanie doposiaľ nie je právoplatne skončené. Dňa 14. augusta 2003 navrhovateľka podala písomnú žiadosť s právoplatným rozsudkom Správe katastra B. o vklad vlastníckeho práva k bytu, správa katastra povolila vklad vlastníctva v prospech navrhovateľky dňa 25. júla 2005, rozhodnutie o povolení vkladu bolo navrhovateľke doručené 5. augusta 2005. Katastrálny úrad B. rozhodnutím zo dňa 22. februára 2006 zrušil prvostupňové rozhodnutie správy katastra V. z 25. júla 2005 o povolení vkladu. Po podaní opravného prostriedku Úrad geodézie, kartografie a katastra B. dňa 26. júna 2006 potvrdil rozhodnutie Katastrálneho úradu B.. Dňa 7. júla 2005 odporca 1/ - J. dal navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka. Výpoveď bola doručená navrhovateľke, presný dátum prevzatia preukázaný nie je, pretože odporca 2/ nedoložil doklad o doručení tejto písomnosti. Dňa 29. júna 2006 Okresný súd Bratislava 1 vyhlásil konkurz na majetok odporcu 1/ uznesením č.k. 2K 15/2006, za správcu konkurznej podstaty bol ustanovený odporca 2/. Z uvedeného teda vyplýva, že navrhovateľka potom, čo dostala rozsudok súdu prvého stupňa s vyznačenou doložkou právoplatnosti, ktorým súd vyhovel návrhu na udelenie súhlasu za prenajímateľa na predaj bytu, podala dňa 14. augusta 2003 návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností;

v

súlade

so zákonom č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Správa katastra povolila vklad rozhodnutím zo dňa 25. júla 2005, toto rozhodnutie bolo doručené navrhovateľke dňa 5. augusta 2005. Odporca 1/ ako prenajímateľ dňa 7. júla 2005 (teda pred rozhodnutím správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva a pred doručením tohto rozhodnutia navrhovateľke) dal navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu. Dňa 2. septembra 2005 bolo navrhovateľke doručené uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici 15Co 33/2006 zo dňa 17. augusta 2005, ktorým krajský súd rozhodol, že odvolanie odporcu (prenajímateľa) bolo podané včas. Odvolací súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úrady na plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Odvolací súd poukázal na ustanovenie § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do 3 mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti

rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu. Pri svojom rozhodovaní vychádzal z toho, že navrhovateľka sa domáha určenia, že nájomný vzťah ku konkrétnemu bytu trvá, t.j. že neskončil neplatnou výpoveďou z nájmu. Naliehavý právny záujem na takomto určení v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. preukazovala tým, že dňa 11. decembra 2006 jej odporca 2/ doručil výzvu na vypratanie predmetného bytu s odvolaním sa na výpoveď nájmu bytu zo dňa 7. júla 2005, ktorú dal navrhovateľke odporca 1/ a ktorú výpoveď navrhovateľka považovala za absolútne neplatný právny úkon. Odvolací súd považoval za správny názor právneho zástupcu navrhovateľky v tom, že vzhľadom na uvádzané skutkové a právne dôvody má navrhovateľka na takomto určení naliehavý právny záujem, pretože bez tohto určenia je jej postavenie v otázke existencie nájomného vzťahu k bytu neisté. Zo zisteného skutkového stavu dospel záveru, že navrhovateľka, ktorá bola úspešná v súdnom konaní voči odporcovi 1/ o nahradenie súhlasného prejavu vôle s kúpnyimi zmluvami o prevode vlastníctva k predmetnému bytu po tom, čo na tomto rozhodnutí došlo aj k vyznačeniu právoplatnosti, sa dôvodne mohla domnievať, že má právny titul pre nadobudnutie vlastníctva k predmetnému bytu s tým, že po nahradení prejavu vôle odporcu 1/ uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, boli účastníci konania obsahom tejto zmluvy viazaní. Po rozhodnutí Správy katastra v B.o povolení vkladu zo dňa 25. júla 2005 a po jeho obdržaní 5. augusta 2005 navrhovateľka sa dôvodne domnievala, že je vlastníčkou predmetného bytu, pretože v tomto období jej svedčil aj nadobúdací titul - právny dôvod a splnený bol aj právny spôsob nadobudnutia vlastníctva - vklad do katastra. Až rozhodnutím krajského súdu zo dňa 17. augusta 2005 (doručené navrhovateľke 2. septembra 2005) bolo rozhodnuté, že odvolanie odporcu - prenajímateľa proti rozsudku o nahradení prejavu vôle bolo podané včas, čo znamenalo, že nadobúdací titul pre vznik vlastníckeho práva k predmetnému bytu neexistoval a že napriek zápisu vlastníckeho práva v katastri navrhovateľka nemohla zatiaľ vlastníčkou predmetného bytu byť. V období takýchto nedoriešených právnych vzťahov odporca 1/ v pozícii prenajímateľa s poukazom na ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka doručil navrhovateľke výpoveď z nájmu bytu pre hrubé porušenie povinností nájomcu - neplatenie nájomného, pričom navrhovateľka právo podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka na určenie neplatnosti výpovede nevyužila a návrh na súde neuplatnila. Aj keď odvolací súd prisvedčil námietke odporcu 2/ v tom, že v čase doručenia výpovede dňa 7. júla 2005 sa navrhovateľka nemohla dôvodne domnievať, že je vlastníčkou bytu, pretože v tomto čase ešte nebol povolený vklad vlastníckeho práva v jej prospech, odvolací súd mal za to, že vzhľadom na všetky skutkové aj právne súvislosti je výpoveď zo dňa 7. júla 2005 absolútne neplatným právnym úkonom

podľa § 39 Občianskeho zákonníka, keďže predmetná výpoveď obchádza zákon a tento právny úkon je tiež v rozpore s dobrými mravmi. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal aj na to, že ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka sleduje postihnutie nájomcu za hrubé porušenie jeho povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, najmä neplatením nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace. V uvedenej veci vzhľadom na všetky prv uvedené súvislosti potom, ako navrhovateľka ako nájomkyňa (spolu s ďalšími nájomcami) bola dôvodne presvedčená v tom, že jej patrí právna ochrana a nie je povinná platiť za nájom bytu, keďže sa cítila byť viazaná rozhodnutím súdu s vyznačenou doložkou právoplatnosti o nahradení vôle odporcu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Navrhovateľka (spolu s ostatnými navrhovateľmi) sa začala správať ako vlastníčka a plnila svoje povinnosti hradiť za služby spojené s užívaním bytu na účet spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom na túto situáciu výpoveď daná odporcom 1/ nebola v súlade s účelom sledovaným ustanovením § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka, pretože jej cieľom nemohlo byť postihnúť navrhovateľku za hrubé porušenie povinností nájomcu, keďže z jej strany z vyššie uvedených dôvodov k takémuto správaniu dôjsť nemohlo. Odvolací súd vyhodnotil uvedený právny úkon - výpoveď zo 7. júla 2005 aj ako absolútne neplatný právny úkon pre rozpor s dobrými mravmi. podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pretože odporca 1/ ako prenajímateľ v čase, keď toto jeho postavenie bolo závažným spôsobom spochybnené, dal navrhovateľke výpoveď z dôvodov, ktoré neexistovali. Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex legge) a hľadá sa naň, ako by nebol urobený (rozsudok Najvyššieho súdu sp.zn. 1 Cdo 96/95). To znamená, že právny úkon síce existuje, ale nenastanú jeho právne účinky. V tomto prípade teda nemohli nastať právne účinky výpovede. Z tohto dôvodu odvolací súd dospel k záveru, že nájomný pomer navrhovateľky k predmetnému bytu naďalej trvá. Pokiaľ odporca 2/ namietal vo všetkých svojich podaniach, že súdy konali nezákonne, pretože išlo o konanie zo zákona prerušené vyhlásením konkurzu, mal odvolací súd za to, že vzhľadom na predmet sporu nešlo o súdne konanie týkajúce sa majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi, ale išlo o určenie, že právny vzťah medzi navrhovateľkou a odporcom 2/ trvá. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1, 224 ods. 1 a 243 d/ ods. 1 O.s.p. tak, že odporcu 2/ zaviazal nahradiť navrhovateľke trovy prvostupňového, odvolacieho aj dovolacieho konania.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu podal dovolanie odporca 2/, ktorý navrhol dovolaciemu súdu rozhodnutie odvolacieho súdu zmeniť a potvrdiť rozhodnutie súdu prvého stupňa s tým, že navrhovateľku zaviazá na zaplatenie trov konania. Dovolanie odôvodnil tým,

že konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.) a spočíva aj na nesprávnom právnom posúdení veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Poukazoval na tú skutočnosť, že predmetný návrh bol podaný dňa 18. decembra 2006 po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu J., a preto je predmetné konanie konaním týkajúcim sa majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi J. Pritom po vyhlásení konkurzu sa v zmysle § 47 ods. 4 zák. č. 7/2005 Z.z. v znení zmien a doplnkov (ZKR) môžu začať len také súdne konania, ktoré ZKR výslovne pripúšťa. Namietal, že navrhovateľka sa vlastníčkou predmetného bytu nikdy nestala z dôvodu absencie právne relevantného titulu, keďže rozsudok Okresného súdu B. zo dňa 2. apríla 2003 č.k. 13 C 53/00-499 nenadobudol právoplatnosť, toto rozhodnutie bolo zrušené a súdne konanie o nahradenie vyhlásenia vôle J. nie je dodnes právoplatne skončené. Právny názor odvolacieho súdu nemá oporu v platnom práve, a teda nie je a nemôže byť správny. Navyše je v rozpore s princípom právneho štátu, ako aj s princípom spravodlivosti. Vyhovením návrhu navrhovateľky došlo k obídaniu zákonného ustanovenia § 711 ods.6 Občianskeho zákonníka, keďže táto neplatnosť výpovede zo dňa 7. júla 2005 v zákonom stanovenej trojmesačnej prekluzívnej lehote nenapadla. Právne závery odvolacieho súdu navyše vychádzajú len z údajných domniek navrhovateľky a vôbec nerešpektujú fakty a platné právo. Zotrval na svojom názore, že navrhovateľka sa vlastníčkou nestala ani len dočasne z dôvodu zrušenia rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech navrhovateľky s účinkami ex tunc. Nebola a nemohla byť vlastníčkou predmetného bytu ani v čase doručenia výpovede z nájmu predmetného bytu zo dňa 7. júla 2005. Navyše v tomto čase, t.j. v čase doručenia výpovede z nájmu, ešte ani nebolo vydané nezákonné rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva navrhovateľky. Táto sa v čase doručenia výpovede ani len nemohla dôvodne domnievať, že je vlastníčkou predmetného bytu, keďže v zmysle § 4 ods. 1 písm. a/ a § 5 ods. 4 zák.č. 182/1992 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa vlastníctvo bytu nadobúda na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzatvorenej medzi vlastníkom domu a vlastníkom bytu vkladom do katastra nehnuteľností. Správa katastra B. rozhodla o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetnému bytu v prospech navrhovateľky dňa 25. júla 2005, pričom navrhovateľka prevzala toto rozhodnutie dňa 5. augusta 2005, teda až po prevzatí výpovede z nájmu bytu dňa 7. júla 2005. Pritom dňa 2. septembra 2005, t.j. v čase plynutia prekluzívnej lehoty prestala byť dobromyseľná v tom, že jej predmetný byt patrí, keďže jej bolo doručené rozhodnutie krajského súdu, z ktorého vyplývalo, že J. podala odvolanie včas. Navyše navrhovateľka zmeškala lehotu na napadnutie

platnosti výpovede z nájmu bytu na súde, a preto jej nájomný pomer zanikol. Bol toho názoru, že ak nájomca návrh o neplatnosť výpovede nepodá buď vôbec, alebo ju nepodá v uvedenej trojmesačnej prekluzívnej lehote, platí, že účinky výpovede z nájmu nastali a teda výpoveď z nájmu bytu sa považuje za platnú a to aj v tom prípade, ak by výpoveď platnou nebola. Preto v inom konaní (napríklad v konaní o určenie, že nájomný pomer sa výpoveďou z nájmu neskončil, v konaní o vypratanie a podobne) už otázka platnosti, respektíve neplatnosti výpovede z nájmu bytu nemôže byť súdom posudzovaná a súd musí vychádzať z nevyvrátiteľnej domnienky, že výpoveď z nájmu bytu je platná so všetkými z toho vyplývajúcimi dôsledkami. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. ÚS 326/09 a rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 24. októbra 2005 sp.zn. 2 Cdo 17/2005.

Navrhovateľka sa k dovolaniu odporcu 2/ písomne nevyjadrila

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie odporcu 2/ nie je dôvodné..

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O.s.p.).

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali

za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Zákonné ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu (rozsudku alebo uzneseniu) odvolacieho súdu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou zo závažných procesných väd vymenovaných v písmenách a/ až g/ tohto ustanovenia (ide tu o nedostatok právomoci súdu, spôsobilosti účastníka, prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, ak sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať a prípad rozhodovania vylúčeným sudcom alebo nesprávne obsadeným súdom). Vzhľadom na zákonnú povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. dovolací súd predovšetkým skúmal, či v konaní nedošlo k uvedeným vadám konania. Existencia niektorej z vyššie uvedených väd však nebola dovolacím súdom v konaní zistená a ani odporcom 2/ v dovolaní namietaná.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadať aj vtedy, ak nie je dovolaním namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní.

Podľa čl. 46 ods. 1 ústavy každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky. Podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom, ktorý rozhodne o jeho občianskych právach alebo záväzkoch.

Podľa stabilizovanej judikatúry ústavného súdu zmyslom a účelom základného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy (aj čl. 6 ods. 1 dohovoru) je zaručiť každému reálny prístup k súdu. Tomu zodpovedá povinnosť všeobecného súdu o veci konať a rozhodnúť (I. ÚS 62/97, II. ÚS 26/96). K porušeniu základného práva na súdnu ochranu by došlo vtedy, ak by komukoľvek bola odmietnutá možnosť domáhať sa svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a ak by súd odmietol konať a rozhodovať o podanom

návrhu (žalobe) fyzickej osoby alebo právnickej osoby (I. ÚS 35/98). Z judikatúry tiež vyplýva, že ak súd koná vo veci uplatnenia práva osoby určenej v čl. 46 ods. 1 ústavy inak ako v rozsahu a spôsobom predpísaným zákonom, porušuje ústavou zaručené právo na súdnu ochranu (I. ÚS 4/94).

Pokiaľ dovolateľ výskyt tzv. inej vady konania vyvodzoval z toho, že súdy rozhodovali po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu J., a preto je predmetné konanie konaním týkajúcim sa majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi J. a po vyhlásení konkurzu sa v zmysle § 47 ods. 4 zák.č. 7/2005 Z.z. v znení zmien a doplnkov (ZKR), môžu začať len také súdne konania, ktoré ZKR výslovne pripúšťa, dovolací súd poukazuje na to, že návrh na určenie, že nájomný pomer navrhovateľky k spornému bytu sa neskončil v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., patrí nepochybne do právomoci súdu s poukazom na čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého každý má právo domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Oprávnenie nájomcu domáhať sa súdnej ochrany uplatňovaným návrhom (nie úspechu v konaní) vyplýva priamo z citovaného zákonného ustanovenia ZKR a nie je vylúčené § 47 ods. 4 ZKV, ako to mylne dovolateľ namieta. Návrh o určenie, že právo nájmu neskončilo, môže podať nájomca proti správcovi konkurznej podstaty ako prenajímateľovi v súlade s § 47 ods. 4 s použitím § 45 ods. 4 ZKV.

Dovolateľ tvrdí, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). V ďalšom sa preto dovolací súd zameral na posúdenie danosti tohto dovolacieho dôvodu.

Nesprávnym právnym posúdením veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil. Dovolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že právne posúdenie veci odvolacím súdom, ktoré ho viedlo k zmene rozhodnutia súdu prvého stupňa vo vzťahu k odporcovi 2/ a k vyhoveniu návrhu v tejto časti, je vecne správne.

V zmysle § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a/ o osobnom stave, b/ o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva a c/ o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na to, že určovací návrh (§ 80 písm. c/ O.s.p.) má predovšetkým preventívny charakter. Jeho účelom je spravidla poskytnúť ochranu práva navrhovateľa skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Je na mieste tam, kde jej pomocou možno odstrániť stav ohrozenia práva či neistoty v právnom vzťahu a primeranú nápravu nie je možné dosiahnuť inak, ale aj tam, kde určovací návrh účinnejšie ako iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a kde jeho pomocou možno dosiahnuť úpravu tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia sporov v budúcnosti. Toto poslanie určovacieho návrhu korešponduje so zákonnou požiadavkou existencie naliehavého právneho záujmu na ním navrhovanom určení. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takéhoto návrhu, musí byť naliehavý v tom zmysle, že navrhovateľ v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Nejde pritom o samotný určovací návrh, ale o to, čoho (akého určenia) sa ním navrhovateľ domáha a z akých právnych pomerov vychádza. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa navrhovateľ v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa návrhom so zvoleným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti navrhovateľovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu na určení právneho vzťahu alebo práva je naliehavý právny záujem, zaťažuje navrhovateľa. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie vzťahov, ktoré sú touto neistotou ohrozené..

Základnou podmienkou dôvodnosti a teda východiskom prípadnej úspešnosti určovacej žaloby podľa § 80 písm. c/ O.s.p. je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Rozumie sa tým právny záujem navrhovateľa. Právny záujem navrhovateľa musí byť podľa požiadavky zákona kvalifikovaný, t.j. naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre navrhovateľa to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosť, z ktorej vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol v rozsudku žalobe meritórne vyhovieť. Naliehavosť

právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi : odporcom je popieraná existencia (neexistencia) práva, či právneho pomeru u navrhovateľa, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi); jestvuje ohrozenie práva či právneho vzťahu, resp. stav neistoty právneho postavenia navrhovateľa, ktorý nemožno odstrániť inak, len určovacím výrokom; jestvuje potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenia práva alebo právneho vzťahu.

Dovolací súd preto v súlade s odvolacím súdom je toho právneho názoru, že navrhovateľka má na ňou požadovanom určení naliehavý právny záujem, keď preukázala spornosť právneho vzťahu, ako aj jeho ohrozenia medzi účastníkmi konania, pričom bez takéhoto určenia by jej postavenie bolo v otázke existencie nájomného vzťahu vzhľadom k danej výpovedi z nájmu zo dňa 7. júla 2005 vo vzťahu k označenému bytu neisté.

Najvyšší súd Slovenskej republiky posúdil ako nedôvodnú aj námietku dovolateľa týkajúcu sa preklúzie nároku navrhovateľky z dôvodu nepodania návrhu v súlade s ustanovením § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka.

Už v rozhodnutí sp.zn. 2 Cdo 17/2005 (R 58/2006), na ktoré poukazuje aj dovolateľ a ktoré je uvádzané aj v rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. IV ÚS 326/09 Najvyšší súd Slovenskej republiky uviedol, že „podstata právnej úpravy uvedenej v ustanovení § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka spočíva v tom, že ak nájomca, ktorému prenajímateľ dal výpoveď z nájmu bytu, chce zániku nájmu zabrániť, nemá inú možnosť, než v zákonom stanovenej trojmesečnej lehote odo dňa doručenia výpovede podať návrh na súd o neplatnosť výpovede, lebo v opačnom prípade právo nájomcu uplatniť tento nárok na súde zaniká a že, ak túto možnosť nájomca nevyužije, v rámci iného konania súdy už nemôžu riešiť otázku platnosti výpovede z nájmu bytu ani ako otázku predbežnú.“ Potiaľ možno s argumentáciou dovolateľa súhlasiť. Treba však uviesť aj ďalšie skutočnosti, uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia a to, že aplikácia ustanovenia § 711 ods. 6 veta prvá Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede, predpokladá po prvé, že vôbec existuje výpoveď z nájmu bytu ako jednostranný, adresný, hmotnoprávny úkon konkrétneho prenajímateľa urobeného voči konkrétnemu nájomcovi a po druhé, že prenajímateľ výpoveď nájomcovi doručil. V opačnom prípade, t.j. ak vôľa, obsahom ktorej je výpoveď, prejavená

nebola (právny úkon výpovede nájmu bytu neexistuje), resp. bola, ale právny úkon nebol nájomcovi vôbec doručený, aplikácia ustanovenia § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka do úvahy neprichádza. Nájomca sa logicky nemôže s úspechom domáhať neplatnosti právneho úkonu, ktorého existencia chýba, resp. uplatniť neplatnosť výpovede na súde, ak mu výpoveď nebola vôbec doručená (účinky výpovede nastávajú až dňom jej doručenia a deň doručenia výpovede je skutočnosťou rozhodujúcou pre začiatok plynutia zákonom stanovených lehôt, výpovednej aj prekluzívnej). V takýchto prípadoch zánik nájmu bytu v zmysle § 710 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka nastať nemôže, pričom súd je povinný v každom konaní, t.j. aj v konaní o vypratanie bytu sa námietkou nájomcu, v tomto smere vznesenou, zaoberať. V takomto prípade totiž nejde o riešenie otázky (ne)platnosti výpovede v zmysle § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Najvyšší súd Slovenskej republiky je preto v súlade s uvedeným toho právneho názoru, že tieto závery je potrebné aplikovať aj na danú situáciu.

Preto aj v prípade návrhu na určenie, že nájomný pomer k bytu sa neskočil výpoveďou, o ktorej navrhovateľ tvrdí, že takýto právny úkon je neplatný, je povinnosťou súdu skúmať predbežnou otázkou (§ 135 ods. 2 O.s.p.) platnosť právneho úkonu - výpovede, na základe ktorej malo prísť k zániku nájmu bytu (viď obdobne aj uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2 Cdo 262/2007 z 25. novembra 2008).

Opačným výkladom by bol zmarený zákonodarcom sledovaný cieľ ochrany právneho inštitútu nájmu bytu tým, že k jeho skončeniu môže prísť (okrem písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom alebo v prípade nájmu bytu dohodnutého na určitý čas tiež uplynutím tohto času) len písomnou výpoveďou z taxatívne v zákone vymenovaných dôvodov, ktoré musia byť v zmysle § 711 ods. 2 Občianskeho zákonníka vo výpovedi skutkovo vymedzené. Absolútne neplatný právny úkon výpovede z nájmu bytu nemožno konvalidovať uplynutím prekluzívnej (prepadnej) lehoty na podanie návrhu o určenie výpovede z nájmu bytu neplatnou. Z uvedeného vyplýva, že platnosť výpovede je vždy predmetom predbežného prieskumu súdu, pretože je predpokladom skončenia nájmu bytu, z ktorého dôvodu už neexistujúcemu nájomnému vzťahu nemôže súd poskytnúť súdnu ochranu, ale v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí naopak súdnu ochranu poskytnúť právu vlastníckemu.

Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa citovaného zákonného ustanovenia je neplatnosť právneho úkonu založená jeho nedovolenosťou, ktorá môže spočívať buď v tom, že právny úkon je v rozpore so zákonom (nielen s Občianskym zákonníkom) alebo s dobrými mravmi. O právny úkon odporujúci zákonu (*contra legem*) ide vo všeobecnosti vtedy, keď úkon zákon výslovne zakazuje, teda keď právny úkon je v rozpore so zákonným zákazom. O prípad právneho úkonu zákon obchádzajúceho ide vtedy, ak právny úkon smeruje k dôsledkom, ktoré síce výslovne zakázané nie sú, ale ich neprípustnosť je možné vyvodiť zo zmyslu a účelu zákonnej úpravy. Na rozdiel od toho v rozpore s dobrými mravmi je právny úkon, ktorý nezodpovedá mravným zásadám, prípadne kultúrnym a spoločenským normám, ktoré sú všeobecne prijímané v určitej spoločnosti a vytvárajú tak všeobecnú mienku o tom, čo je touto spoločnosťou akceptovateľné a považované za poctivé konanie. V rozpore s dobrými mravmi je právny úkon vtedy, keď odporuje takým pravidlám správania sa, ktoré nemajú povahu právnych noriem.

Absolútne neplatný právny úkon v zmysle citovaného zákonného ustanovenia (§ 39 Občianskeho zákonníka) je taký právny úkon, ktorý nie je dovolený. O nedovolenosť (a teda aj o absolútnu neplatnosť) právneho úkonu ide vtedy, ak svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza. Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom právneho úkonu spravidla znamená, že právny úkon síce neodporuje výslovnému zneniu konkrétneho zákonného ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje cieľ, ktorý smeruje k nedodržaniu zákona. Pod „zákonom“ pritom treba rozumieť všetky právne predpisy, ktoré majú silu zákona (teda nielen samotný Občiansky zákonník).

Dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku (poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávnych vzťahov). Ako už uviedol Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí publikovanom v časopise Zo súdnej

praxe pod č. 62/2004, za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto úkonom dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva. Rovnako v tejto súvislosti možno súhlasiť s názorom vysloveným Najvyšším súdom Slovenskej republiky v rozhodnutí uverejnenom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 38/1997, že ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemá vlastnú normotvornú platnosť, že upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie ustanovení, ktoré priamo upravujú právne vzťahy, a to na základe všeobecných pravidiel morálnych, elementárnej slušnosti a tolerancie a morálneho charakteru konajúcich.

Podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka 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.

Citované ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d/ bolo inkorporované do nášho právneho poriadku novelou Občianskeho zákonníka (zákonom č. 261/2001 Z.z.), ktorá zmenila celkový spôsob zániku nájmu bytu výpoveďou (§ 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Dovtedajšia úprava, podľa ktorej ku každej výpovedi musel dať privolenie súd, sa od 1. septembra 2001 zmenila tak, že nájomcovi možno dať výpoveď z taxatívne určených dôvodov, ale súd bude o výpovedi z nájmu bytu rozhodovať iba na návrh nájomcu, ktorý nesúhlasí s výpoveďou, tvrdiac, že je daná v rozpore so zákonom, a bude žiadať súd, aby vyslovil, že je neplatná (§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka).

Jedným zo spôsobov zániku nájmu bytu je výpoveď (§ 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Výpoveď z nájmu bytu podľa citovaného ustanovenia je krajným opatrením predstavujúcim najprísnejšiu možnú sankciu za porušenie povinností nájomcom, ktorej použitie musí byť úmerné závažnosti konania nájomcu v konkrétnom prípade. Výpoveď

z nájmu bytu je jednostranným hmotnoprávnym úkonom, ktorý musí spĺňať podmienky stanovené Občianskym zákonníkom v jeho všeobecnej časti (§ 37 a nasl.), ako i v jeho osobitnej časti (§ 710 ods. 3). Musí ísť o taký písomný prejav vôle prenajímateľa, z ktorého je zrejmé, že smeruje k zániku nájmu bytu výpoveďou z niektorého z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom prejav vôle musí obsahovať okrem výpovedného dôvodu aj lehotu, kedy sa má nájom skončiť (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

Nepochybne účinkom výpovede je to, že sa nájom končí a že nájomca sa musí z bytu vysťahovať. Keďže požadovaný predpokladaný právny následok - účinok môže vyvolať len platný právny úkon, rovnako ako jednostranný právny úkon výpoveď z nájmu bytu môže vyvolať ňou sledovaný cieľ len za predpokladu, že je právnym úkonom platným.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v súlade s uznesením Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 25. novembra 2010 sp.zn. IV ÚS 437/2010, ktorým bola sťažnosť dovolateľa proti rozhodnutiam, ktorým bolo vyhovené návrhom účastníkov konania (susedov navrhovateľky, nájomcov bytov v rovnakej nehnuteľnosti) na určenie neplatnosti výpovedí z nájmu susedov navrhovateľky odmietnutá pre zjavnú neopodstatnenosť, ako aj právnym názorom odvolacieho súdu dospel k záveru, že prvoradým dôvodom pre posúdenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu je jej rozpor s dobrými mravmi v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na to, že po nahradení prejavu vôle pôvodného odporcu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu boli účastníci konania viazaní obsahom zmluvy, v zmysle ktorej prešla na navrhovateľku povinnosť zaplatiť pôvodnému odporcovi kúpnu cenu bytu. Od podania návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu po rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu až do následného zrušenia rozhodnutia o povolení vkladu bola navrhovateľka podľa názoru dovolacieho súdu dôvodne presvedčená o tom, že jej patrí právna ochrana v tom, že nie je povinná platiť nájomné za byt, keďže jej vznikla povinnosť vyplatenia kúpnej ceny za byt. Preto aj platila len platby určené spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Práve aj do tohto obdobia pritom spadá aj obdobie rokov 2004 a 2005, vo vzťahu ku ktorému strana odporcu deklaruje porušenie povinností navrhovateľky. Z výpovede z nájmu bytu zo dňa 7. júla 2005 a pripojeného rozpisu predpisov a platenia platieb nájomného vyplýva (viď čl. 29 spisu), že

išlo o obdobie od januára 2004 do júla 2005. Za podstatné pritom dovolací súd považoval aj časový sled udalostí, keď výpoveď z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka bola daná dňa 7. júla 2005 a pred jej daním už bolo súdom s vyznačenou doložkou právoplatnosti 29. júla 2003 rozhodnuté o nahradení súhlasu dovolateľa so zmluvou o prevode vlastníctva k spornému bytu, bol podaný návrh na vklad (14. augusta 2003) o ktorom bolo rozhodnuté 25. júla 2005 s tým, že právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu vznikli ku dňu doručenia návrhu na vklad, t.j. 14. augusta 2003. Vychádzal z toho, že aplikácia príslušných ustanovení právneho poriadku súdom pri jej výklade, ak má byť ústavne konformnou, a nie svojvoľnou, musí tieto okolnosti vziať do úvahy, a preto výpoveď posúdil ako neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 Občianskeho zákonníka).

Z dôvodu, že výpoveď z nájmu bytu zo dňa 7. júla 2005 je neplatná, nemohlo ani dôjsť k zániku práva nájmu navrhovateľky k označenému bytu na základe takéhoto neplatného právneho úkonu a jej určovací návrh bol preto dôvodný.

Uvedenú skutočnosť považoval dovolací súd za postačujúcu pre vyhovieť návrhu vyslovujúcemu určenie neskončenia nájomného pomeru účastníkov konania výpoveďou zo dňa 7. júla 2005. Z hľadiska celkového výsledku konania by ďalšie právne posudzovanie veci z hľadiska ďalších dovolacích námietok vo vzťahu k preukázaniu „ platnosti výpovede“ bolo nadbytočné a nemalo by praktický význam.

Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) nie je dôvodné a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia a ani vady konania uvedené v § 237 O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie odporcu 2/ podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešnej navrhovateľke vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti odporcovi 2/, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd navrhovateľke nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, lebo nepodala návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy konania (§ 151 ods. 1 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 rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 30. júla 2012

JUDr. Vladimír Magura, v. r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Dagmar Falbová