

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/46/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5918201069  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:5918201069.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Paulerovej a členov senátu - sudcov JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu, v spore žalobcu: V. I., nar. XX. XX. XXXX, Z. N. XX/X, XXX XX E., zastúpený právne: JUDr. Miloslav Hricko, advokát, X. U. XXX, XXX XX G. U. proti žalovaným: 1/Z. P., nar. XX. XX. XXXX, 2/K. P., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom Z. N. XXX/XX, XXX XX E., zastúpení právne: Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom Radlinského 1735/29, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 50 120 000, o vypratanie bytu, na základe odvolania žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Ružomberok, č.k. 5C/14/2018-110 zo dňa 19. 12. 2018, takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e v celom rozsahu rozsudok súdu prvej inštancie.

P r i z n á v a žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

Súd prvej inštancie (ďalej iba „okresný súd“) zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovaným 1/ a 2/ vypratania bytu č. X na prízemí bytového domu súp. číslo XXX vo vchode č. XX postaveného na parcele KN-C č. 7105 k.ú. E..

2. Vykonaným dokazovaním okresný súd zistil, že účastníci uzatvorili dve nájomné zmluvy, dňa 01. 11. 2016 zmluvu o nájme bytu, ktorou žalovaní 1/, 2/ prenechali do nájmu žalobcovi byt ( predmet svojho vlastníctva ) č. X na 1. poschodí vo vchode č. XX bytového domu súpisné č. XXX postaveného na parc. KN-C č. 7096 k.ú. E., ďalej zmluvu o nájme bytu, ktorou žalobca svoj byt (v jeho vlastníctve) č. X na prízemí bytového domu súpisné č. XXX vo vchode č. XX postaveného na parcele KN-C č. 7105 k.ú. E. prenechal do nájmu žalovaným 1/ a 2/. V totožný deň uzatvorili strany sporu aj zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o zámene predmetných bytov, keďže mali v úmysle zameniť medzi sebou vyššie označené byty.

3. Žalobca v skutkovom vymedzení žaloby namieta relatívnu neplatnosť predmetných zmlúv, na tomto základe tvrdí, že žalovaní 1/, 2/ užívajú jeho byt bez právneho dôvodu a sú preto povinní jeho byt vypratať.

4. Dôvod relatívnej neplatnosti žalobca podľa skutkového vymedzenia žaloby videl v tom, že :  
a/ počas platnosti nájomných zmlúv si žalovaní neplnili povinnosti plynúce im zo zmluvy, neuhrádzali náklady spojené s užívaním bytu tak ako sa v nájomnej zmluve dohodli, správca bytového domu v ktorom sa byt vo vlastníctve žalobcu nachádza dokonca inicioval výkon záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. formou dobrovoľnej dražby,

b/ zistil vo vzťahu k bytu vo vlastníctve žalovaných, ktorý on užíval ako nájomca bytu a mal nadobudnúť na základe zámennej zmluvy, že sú vedené dve záznamové konania pod Z 2905/2017, Z 2906/2017 a jedno vkladové konanie pod V 158/2016 s predmetom záložného práva, tvrdí, že tieto skutočnosti museli byť žalovaným známe už pred podpísaním nájomných zmlúv a zmluvy o budúcej zámennej zmluve dňa 01. 11. 2016 a ak by o tomto vedomosť mal, s nimi by žiadne zmluvy neuzavrel, žalovaní ho uviedli do omylu.

5. Žalobca dodal, že z uvádzaných dôvodov sa dovolal listom zo dňa 11. 04. 2018 relatívnej neplatnosti podľa § 40a Občianskeho zákonníka všetkých zmlúv a žalovaných 1/, 2/ vyzval na vypratanie bytu, jeho byt žalovaní 1/, 2/ nevypratali.

6. Žalovaní v rámci svojej obrany popreli splnenie podmienok dovolania sa žalobcom relatívnej neplatnosti uvádzaných právnych úkonov. Tvrdili, že oni žalobcu do žiadneho omylu neuviedli, dlh na svojom byte mal práve žalobca, hrozilo mu exekučné vymáhanie a odobratie bytu, uzatvorenie nájomných zmlúv a výmenu bytu navrhoval práve žalobca, aby mohol dostať peniaze na zaplatenie svojho dlhu a zabrániť tak exekúcii. So žalobcom sa dohodli, že si byty vymenia a oni mu doplatia peniaze, nakoľko mal väčší byt. V danom čase existujúci dlh na ich byte bol zanedbateľný, jednalo sa o nedoplatok za komunálny odpad v sume 220 - 230 eur.

7. Okresný súd pri právnom posúdení veci vychádzal z ust. § 40a, § 49a Občianskeho zákonníka a uzavrel, že relatívnu neplatnosť namietaných právnych úkonov (jednotlivých zmlúv vyšpecifikovaných v žalobe) na základe žalobcom vymedzených skutkových dôvodov v žalobe nezistil.

8. Podľa názoru okresného súdu skutočnosti namietané žalobcom, ktoré mali vyvolať jeho omyl pri uzatváraní nájomnej zmluvy dňa 01. 11. 2016 boli zistiteľné (dostupné) z údajov verejne prístupných akým je i kataster nehnuteľností. Žalobca sám potvrdil, že uvedenú možnosť nevyužil, neoveril si skutočnosti, ktoré považoval pri uzatváraní zmluvy za podstatné. Žalobca odvíja dôvod neplatnosti uzavretých zmlúv z existencie dvoch záznamových konaní vedených na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. E. pod sp. zn. Z 2905/2017 a Z 2906/2017 predmetom ktorých je záložné právo k bytu vo vlastníctve žalovaných a je zrejmé, že skutočnosti, ktoré predchádzali začatiu týchto katastrálnych konaní museli byť žalovaným známe už pred podpisom vyššie označených zmlúv a z existencie vkladového konania V 158/2016. V čase uzatvárania predmetných zmlúv 01. 11. 2016 poznámky Z 2905/2017 a Z 2906/2017 neboli uvedené na liste vlastníctva vzhľadom aj na spisovú značku týchto záznamov. Z vyjadrenia Mesta E. súd zistil, že voči žalovanej 2/ bolo vedené exekučné konanie pred súdnym exekútorom JUDr. Martinom Hucíkom pod sp.zn. EX 543/2015 na vymoženie pohľadávky vo výške 176,66 eur titulom nedoplatku na miestnych poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady za rok 2013 a 2014, exekučné konanie začalo dňa 06. 11. 2015 a poverený súdny exekútor vydal dňa 03. 12. 2015 upovedomenie o začatí exekúcie a zároveň upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach zapísaných v katastri nehnuteľností. Ďalšia exekúcia vedená pred súdnym exekútorom JUDr. Martinom Hucíkom pod sp.zn. EX 658/2017 sa začala až po uzavretí nájomných zmlúv, a to dňa 16. 03. 2017 pre vymoženie pohľadávky Mesta E. ako oprávneného vo výške 176,90 eur titulom nedoplatku na miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady za rok 2015 a 2016, poverený súdny exekútor dňa 29. 05. 2017 vydal upovedomenie o začatí exekúcie a upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pričom od exekútora JUDr. Hucíka oprávnený - Mesto E. dňa 21. 08. 2018 prijal vymožené istiny. Len samotná existencia dlhu povinnej 2/ vo výške 176,66 eur a 176,90 eur nezakladá podľa názoru okresného súdu dôvod na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nejde o podstatný omyl, ktorý spôsobuje relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Omyl u právneho úkonu je totiž podstatný len vtedy ak sa týka predmetu, osoby, prípadne ak sa týka právneho dôvodu, resp. predmetu, a to buď totožnosti predmetu alebo podstatnej vlastnosti predmetu, osoby, prípadne inej skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu podľa prejavenej vôle subjektu rozhodujúca. Ďalší dôvod uplatnený vo výzve na vypratanie bytu zo dňa 11. 04. 2018, z existencie ktorého sa žalobca dovoláva relatívnej neplatnosti uzavretých zmlúv, teda, že žalovaní 1/, 2/ povinnosti plynúce z nájomnej zmluvy riadne neplnili a vo vzťahu k bytu vo vlastníctve žalobcu vznikol dlh, hrozilo, že správca pristúpi k dražbe bytu, - hodnotí okresný súd vo vzťahu k posúdeniu otázky relatívnej ( ne ) platnosti predmetných zmlúv za irelevantný, pretože až v dobe po uzavretí nájomných zmlúv a zmluvy o budúcej zámennej zmluve, sa malo uskutočniť a jedine písomné hlasovanie o tom, či sa schvaľuje výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby a podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosť - byt č. X vo

vchode č. XX v bytovom dome súpisné číslo XXX vo vlastníctve žalobcu na uspokojenie pohľadávky podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. Napokon vykonané dokazovanie preukázalo, že žalovaní dlh na byte uhradili a k dobrovoľnej dražbe vôbec nedošlo.

9. V súhrne všetkých uvádzaných súvislostí okresný súd konštatoval neunesenie dôkazného bremena žalobcom na tvrdenie, že uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa 01. 11. 2016 bolo urobené v omyle vychádzajúc zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, nejde tak o podstatný omyl spôsobujúcu relatívnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. Zmluva o nájme bytu zo dňa 01. 11. 2016 na základe ktorej žalovaní užívajú byt vo vlastníctve žalobcu je platná. Žalovaní užívajú predmetný byt na základe právneho dôvodu - zmluvy o nájme bytu zo dňa 01. 11. 2016, preto žaloba žalobcu o vypratanie predmetného bytu bola súdom vyhodnotená ako nedôvodná v celom rozsahu.

10. Pri rozhodovaní o náhrade trov prvoinštančného konania okresný súd postupoval podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalovaným v spore priznal vo vzťahu k žalobcovi plnú náhradu trov konania s tým, že o výške náhrady trov rozhodne samostatným uznesením vydaným podľa § 262 ods. 2 CSP.

11. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, domáhal sa jeho zmeny, v rámci nej žiadal žalobe vyhovieť a priznať náhradu trov konania. Namietal nesprávny právny záver, pokiaľ súd vychádzal z východiskového predpokladu, že samotná existencia dlhu, hoci ju žalovaní zatajili, nepredstavuje skutočnosť rozhodujúcu pre uzavretie zmluvy a nemôže byť dôvodom relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Podľa názoru odvolateľa aj existencia dlhu môže byť skutočnosťou rozhodujúcou pre urobenie právneho úkonu, pretože svedčí o solventnosti dlžníka, jeho spôsobilosti plniť si riadne povinnosti z uzavretej zmluvy. Práve tým, že mu žalovaní zatajili skutočnosť o existencii dlhov spôsobili jeho omyl a keby bol vedel, že platobná disciplína, resp. solventnosť žalovaných je taká nízka, že si neplnia poriadne svoje povinnosti, zmluvu by s nimi v obave, že nebudú plniť ani povinnosť zo zmluvy, neuzavrel. Nakoniec jeho obava by sa preukázala ako dôvodná, keďže žalovaní si povinnosti zo zmluvy riadne neplnili a ohrozili jeho vlastnícke právo k bytu.

12. Odvolateľ dodáva, že už v čase uzavretia zmluvy bola na príslušnom liste vlastníctva vyznačená plomba o zápise záložného práva k nehnuteľnosti. Kombinácia plomby a ďalších dlhov žalovaných by ho odradila od uzavretia nájomných zmlúv, aj zmluvy o budúcej zámennej zmluve. Domnieva sa tiež, že konanie žalovaných napíňa aj znaky ľstivého konania podľa § 49a druhá veta Občianskeho zákonníka. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že o existencii svojich splatných, ale nesplnených peňažných záväzkov v čase uzavretia zmlúv žalovaní vedomosť mali, boli minimálne uzrozmenejší s tým, že mu ich zamlčia, konali tak v nepriamom úmysle. V prípadoch pri úmyselnom vyvolaní omylu je zmluva relatívne neplatná bez ohľadu na to, či išlo o rozhodujúci (podstatný) omyl.

13. Rozhodnutie okresného súdu hodnotí žalobca za nesprávne aj v súvisiacom výroku o náhrade trov prvoinštančného konania, zotrváva na tom, že sa oprávnenne dovolal relatívnej neplatnosti zmluvy a žalovaní jeho byt užívajú bez právneho dôvodu.

14. Žalovaní v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu žiadajú potvrdenie rozsudku pre vecnú správnosť. Tvrdenia žalobcu v odvolaní považujú za účelové, ničím nepodložené a zavádzajúce. Zdôraznili, že žalobca sám mal v čase uzavretia nájomných zmlúv 01. 11. 2016 dlh na byte vo výške 1 700,- eur, hrozilo mu exekučné konanie a práve existencia tohto dlhu bola aj pohnútkou uzatvoriť predmetné nájomné zmluvy. Dlž žalovanej 2/ vo výške 176,66 eur voči Mestu E. z titulu nedoplatku na miestnych poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady je oproti dlhu žalobcu zanedbateľný, žalobca o tomto dlhu vedel. Táto skutočnosť preto nemôže byť skutočnosťou rozhodujúcou a nezakladá dôvod na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Hodnotia aj tvrdenia žalobcu o ich konaní v nepriamom úmysle za účelové. Žalobca bol informovaný o všetkých podstatných náležitostiach, aj o ťarchách vyplývajúcich z užívania bytu. Jeho tvrdenie, že úmyselne zatajili existenciu svojich peňažných záväzkov je nepravdivé. Označenie ich konania žalobcom ako ľstivé je bezdôvodné a napokon sa jedná aj o krivé obvinenie.

15. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala v zákonnej lehote na to oprávnená strana sporu, proti rozsudku voči ktorému je odvolanie prípustné, odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, bez nariadenia odvolacieho pojednávania, procesným postupom podľa

§ 219 ods. 3 CSP v spojení s § 378 ods. 1 CSP potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 CSP v celom rozsahu pre vecnú správnosť.

16. Krajský súd nemohol odvolaniu žalobcu vyhovieť.

17. Okresný súd v súdnej veci vykonal dokazovanie v potrebnom rozsahu, z vykonaného dokazovania skutkový stav veci zistil riadne a spor účastníkov uzatvoril v súlade s hmotným právom. V písomnom vyhotovení rozhodnutia vyargumentoval vecne a konkrétne z akých skutkových a právnych východísk vychádzal pri konštatovanej nedôvodnosti žaloby o vypratanie bytu. Pri právnom posúdení veci okresný súd poukazuje na obsahový význam ust. § 40a, § 49a Občianskeho zákonníka, predmetné hmotnoprávne ustanovenia správne premietol do rozhodovania v súdnej veci. S písomným odôvodnením rozhodnutia okresného súdu sa aj odvolací súd stotožnil a len v záujme zvýraznenia jeho vecnej správnosti sa vyjadruje k podstatným vecným otázkam.

18. Bez akýchkoľvek pochyb uzavretie nájomnej zmluvy ktorou žalobca prenechal žalovaným do nájmu byt - predmet svojho vlastníctva a uzavretie nájomnej zmluvy, ktorou žalovaní prenechali žalobcovi do nájmu svoj byt - predmet svojho vlastníctva bol výsledkom vzájomného konsenzu oboch zmluvných strán.

19. Žalobca relatívnu neplatnosť právneho úkonu - uzatvorenia nájomnej zmluvy zo dňa 1.11.2016 ktorou prenechal do nájmu predmet svojho vlastníctva - byt žalovaným 1,2, namieta z dôvodov podľa § 49a Občianskeho zákonníka.

20. Právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne ( § 49a prvá, druhá veta Občianskeho zákonníka ). Základnými predpokladmi podmieňujúcimi neplatnosť právneho úkonu (zmluvy) v dôsledku omylu sú : konajúca osoba urobila právny úkon v omyle, omyl konajúcej osoby vychádzal zo skutočnosti, ktorá je rozhodujúca ( podstatná ) pre tento úkon, osoba, ktorej bol právny úkon určený tento omyl - a) vyvolala alebo o ňom musela vedieť alebo b) omyl vyvolala úmyselne.

21. V sporovom konaní ako tomu je v súdnej veci je odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, v rámci odvolacieho prieskumu odvolací súd sa s uvedenou zásadou riadil.

22. Časový moment uzatvorenia nájomnej zmluvy 01. 11. 2016 považoval odvolací súd za významný pri posúdení otázky, či existovali ku dňu jej uzatvorenia také okolnosti, ktoré by mohli založiť relatívnu neplatnosť tohto právneho úkonu. Žalobca tvrdí, že zatajením skutočnosti o existencii dlhov žalovaní spôsobili jeho omyl a keby bol vedel, že platobná disciplína, resp. solventnosť žalovaných je taká nízka, že si neplnia poriadne svoje povinnosti, zmluvu by s nimi v obave, že nebudú plniť ani povinnosť zo zmluvy, neuzavrel. Vykonané dokazovanie preukázalo, že existencia plomby vedenej na liste vlastníctva žalovaných bola verejne známa v dobe uzatvorenia nájomnej zmluvy ( zmlúv ), vyplývala z obsahu verejnej listiny, nejednalo sa o skutočnosť o ktorej by žalobca pri náležitej opatrnosti sa nemohol dozvedieť, tak ju ani nemožno hodnotiť za omyl vyvolaný druhou zmluvnou stranou.

23. Záznamy o zriadení exekučného záložného práva pod sp. zn. Z 2905/2017 a Z 2906/2017 na LV č. XXXX k.ú. E. boli vyznačené na liste vlastníctva u bytu žalovaných už po uzatvorení nájomnej zmluvy. Aj za situácie, že by žalovaní vedeli o svojej povinnosti zaplatiť za komunálne odpady a drobné stavebné odpady za rok 2013 a 2014 sumu 176,66 eur ( na vymoženie tejto sumy u súdneho exekútora JUDr. Martina Hucíka pod sp. zn. EX 543/2015 bolo vedené exekučné konanie a zriadené exekučné záložné právo) za rok 2015 a 2016 sumu 176,90 eur ( na vymoženie tejto sumy u súdneho exekútora JUDr. Martina Hucíka pod sp.zn. EX 658/2017 bolo vedené exekučné konanie a zriadené exekučné záložné právo ), - výška uvedených pohľadávok je podľa názoru odvolacieho súdu zanedbateľná vo vzťahu k výške dlhu, viažucom sa k bytu vo vlastníctve žalobcu, ktorý dlh za neho žalovaní 1/, 2/ zaplatili ( ani odvolateľ nenamietal, že sa tak nestalo ). Napokon náhrady za komunálny odpad a drobné stavebné odpady žalovaní Mestu E. uhradili , tým aj záznamy pod Z 2905/2017 a Z 2906/2017 o zriadení

exekučného záložného práva na liste vlastníctva ( k bytu žalovaných ) stratili právne účinky, zanikli. V súhrne týchto okolností ani odvolacie tvrdenie žalobcu o znakoch Istitívneho konania žalovaných podľa § 49a druhá veta Občianskeho zákonníka reálny skutkový a právny základ nemá.

24. Žalobcom vymedzené a označené skutkové dôvody svojou intenzitou, povahou a charakterom nie je možné kvalifikovať za dôvody tak závažného významu, ktoré by mohli založiť z pohľadu ust. § 49a Občianskeho zákonníka relatívnu neplatnosť právneho úkonu - nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanými dňa 1.11.2016. Následne je vecne správny aj záver okresného súdu, že žalovaní 1/, 2/ užívajú byt vo vlastníctve žalobcu titulom platnej nájomnej zmluvy, existuje právny dôvod na základe ktorého nájom bytu realizujú a konštatovať dôvodnosť vypratania bytu ani odvolací súd nemohol.

25. V súvisiacom výroku o náhrade trov prvoinštančného konania okresný súd správne vychádzal z princípu úspechu/neúspechu strán v spore a do rozhodovania správne premietol procesné ustanovenie § 255 ods.1 CSP.

26. V odvolacom konaní úspešní boli žalovaní 1/, 2/, ktorým odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP priznal voči žalobcovi neúspešnému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

27. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 CSP.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody), čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k niektorej z uvedených väd. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie sa podáva v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia uznesenia v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

Podľa § 429 ods. 1 CSP dovolateľ musí byť zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa § 429 ods. 1 CSP neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.