

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: PN-21Cb/3/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2523200290
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Veronika Židek
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2023:2523200290.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava, sudkyňou JUDr. Veronikou Židek, v právnej veci žalobcu 1: ROKO PLUS, s.r.o., IČO : 46 412 913, so sídlom Námestie Slobody 6966, Piešťany, žalobcu 2: PJ SERVICES, s.r.o., IČO : 52 849 414, so sídlom Námestie Martina Benku 4670/3, Banka, obaja právne zastúpení: JUDr. Marek Letkovský, advokát so sídlom Legionárska 1/C, Bratislava proti žalovanému 1: Š. Á., I. XX.X.XXXX, Z. G. XXXX/XX, B., právne zastúpený: JUDr. Anna Kubovičová, advokát so sídlom Tatranská 300/8, Považská Bystrica, žalovanému 2: R. V. N.Á., I. XX.XX.XXXX, Z. M. XXXXX/XB, Z., žalovanému 3: L. N., I. XX.X.XXXX, Z. M. XXXXX/XB, Z., obaja právne zastúpení: Advokátska kancelária CIMRÁK s.r.o., IČO : 36 868 876, so sídlom Štefánikova 7, Nitra, o neplatnosť zmluvy, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu voči žalobcovi 1 a voči žalovanému 1 zamietá.
- II. Súd konanie zastavuje.
- III. Žalovaný 1 má nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1 a 2 v rozsahu 100%.
- IV. Žalovaní 2 a 3 majú nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1 a 2 v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia dňa 20.02.2023 podali žalobu na Okresný súd Piešťany, v zmysle ktorej žiadali, aby súd určil, že zmluva o nájme nebytového priestoru uzavretá dňa 29.04.2020 medzi žalobcom 1 a žalovaným 1, predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru s výmerou 108 m² nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXXX pre k. ú. B., nachádzajúceho sa na L. U. XX O. B., je neplatná.

2. Svoju žalobu odôvodnili tým, že žalobca 1 v postavení nájomcu uzavrel so žalovaným 1 v postavení prenajímateľa (ďalej aj ako „pôvodný vlastník“) dňa 29.04.2020 zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „nájomná zmluva“), na základe ktorej pôvodný vlastník prenechal žalobcovi 1 do užívania nebytový priestor o celkovej podlahovej výmere 108 m² nachádzajúci sa na L. U. Č. XX O. B. (ďalej len „priestor“) na prízemí bytového domu súp. č. XXXX, ktorý je postavený na parc. reg. „. Č. XXXX o výmere: 496 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXXX, k. ú.: Piešťany (ďalej len „dom“). Väčšinovým spoluvlastníkom domu so spoluvlastníckym podielom 4/5 k celku bol v čase podpisu nájomnej zmluvy pôvodný vlastník; menšinovým spoluvlastníkom domu so spoluvlastníckym podielom 1/5 bola v čase uzavretia nájomnej zmluvy V. F. N., L. N., N. XXXX/XX, XXX XX Z., I.: XX.XX.XXXX (ďalej len „menšinová vlastníčka“). Žalobcovia majú od menšinovej vlastníčky ústne podanú informáciu, že pôvodný vlastník ju o plánovanom uzavretí nájomnej zmluvy vôbec neinformoval, na základe čoho sa domnievame, že v danom prípade zrejme nedošlo k zákonnému rozhodnutiu spoluvlastníkov o nakladaní so spoločnou

vecou. Pôvodný vlastník sa spolu so žalobcom 1 už pred uzavretím nájomnej zmluvy, konkrétne začiatkom mesiaca 01/2020 dohodli na tom, že žalobca 1 vezme priestor do prenájmu od pôvodného vlastníka za podmienky, že pôvodný vlastník ho po dobu 10 rokov nescudzí, keďže v priestore bolo potrebné vykonať rozsiahlu rekonštrukciu. Na základe toho, keďže konatelia žalobcov, ktorí sa na rokovaní s pôvodným vlastníkom osobne zúčastnili, v danom čase pôvodnému vlastníkovi dôverovali, sa žalobca 1 rozhodol pre uzavretie nájomnej zmluvy (ku ktorému došlo 29.04.2020, žalobca 1 konal prostredníctvom svojho konateľa R. V. L.), v ktorej sa s pôvodným vlastníkom dohodol, že žalobca 1 bude oprávnený v priestore vykonať rekonštrukčné práce; na tento účel pôvodný vlastník vystavil aj osobitný písomný súhlas. V súlade s obsahom nájomnej zmluvy uzavretej v priamej nadväznosti na ústnu dohodu časovo predchádzajúcu samotnému uzavretiu nájomnej zmluvy žalobca 1 vykonal v období mesiacov 05/2020 - 07/2021 podstatnú rekonštrukciu priestoru, na ktorú vynaložil finančné prostriedky v hodnote cca 100 000,00 eur. Po vykonaní rekonštrukcie financovanej aj organizačne zabezpečenej zo strany žalobcu 1 dňa 08.11.2021 pôvodný vlastník uznal časť nákladov vo výške 40 451,00 eur na účel poníženia splátky nájomného. Nedatovaným písomným dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve sa s účinnosťou k 01.08.2021 mala zmeniť osoba nájomcu na žalobcu 2 (ďalej len „dodatok č. 1“). Žalobcovia sa dňa 29.07.2022 dozvedeli, že pôvodný vlastník napriek ich vzájomnej ústnej dohode svoj väčšinový spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 4/5 k Priestoru (ktorý je súčasťou domu) predal žalovaným 2 a 3, čím podľa názoru žalobcov porušil ich vzájomný záväzok, vzniknutý ústne pred uzavretím nájomnej zmluvy, nescudzíť spoluvlastnícky podiel na dome po dobu 10 rokov. Omylom sa na účely súkromného práva chápe nesúlad medzi právnymi následkami, ktoré účastník právneho úkonu zamýšľal vyvolať, a medzi následkami, ktoré skutočne vyvolal. V prípade, že k prejavu vôle došlo v dôsledku omylu, znamená to ešte, že vôľa konajúceho je vadná. Žalobcovia majú za to, že žalovaný 1 ako osoba vedúca rokovaní na strane prenajímateľa s cieľom uzavrieť nájomnú zmluvu uviedol žalobcu 1 (ktorého prítomnosť na rokovaníach bola reprezentovaná jeho konateľom) do omylu tým, že sľúbil žalobcovi 1 ako potenciálnemu nájomcovi, že nehnuteľnosť nescudzí po dobu 10 rokov, a to zjavne vedome a úmyselne s cieľom, aby žalobca 1 zmluvu uzavrel, keďže prenajímaný priestor bol v stave nespôsobilom na prakticky akékoľvek užívanie, pričom náklady na rekonštrukciu mal znášať v prvom rade nájomca. Tento moment je umocnený aj tým, že na rokovaníach bol osobne prítomný aj konateľ žalobcu 2 (ktorý mal následne prevziať záväzky žalobcu 1 ako pôvodného nájomcu s poukazom na obsah neskoršieho dodatku č. 1), a teda žalobca 2 bol prezentovaný tvrdeniami žalovaného 1 rovnako uvedený do omylu. Je potrebné poukázať na to, že priestor bol vo veľmi zlom technickom, stavebnom aj vizuálnom stave (ako je nepochybne zrejmé z fotodokumentácie), pričom žalobca 1 (ako subjekt vstupujúci do nájomnej zmluvy) a žalobca 2 (ako subjekt podnikajúci spoločne so žalobcom 1 a podieľajúci sa na nákladoch rekonštrukcie) boli s daným stavom uzrozmenejší, rovnako aj s potrebou vykonania rekonštrukcie, ktorú financovali. Čo je však kľúčové pre posúdenie tejto právnej veci, toto uzrozmenešie žalobcov vyplývalo zo skutočnosti, že žalovaný 1 im prisľúbil, že priestor (resp. svoj spoluvlastnícky podiel na dome) nescudzí po dobu 10 rokov, čo žalobcovia vnímali ako dostatočnú dobu na to, aby sa im investícia vložená do priestoru vrátila z výnosov podnikateľskej činnosti vykonávanej v priestore. V prípade, ak by k sľubu žalovaného 1 nedošlo, žalobca 1 by nájomnú zmluvu vôbec nebol uzavrel, keďže by takú vysokú investíciu do priestoru považoval za riskantnú z dôvodu jej otáznej návratnosti. Až po tom, ako k porušeniu sľubu zo strany žalovaného 1 došlo, sa žalobcovia od menšinovej spoluvlastnícky dozvedeli, že žalovaný 1 sa svoj spoluvlastnícky podiel na dome pokúšal predáť už skôr, pred uzavretím nájomnej zmluvy, avšak zjavne zistil, že s priestorom v nevhodnom, prakticky až zdevastovanom, stave nie je možné dom predáť. Je príznačné, že k predaju spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1 došlo do 1 roka od ukončenia rekonštrukcie. Žalobcovia sú na základe tohto skutkového stavu presvedčení, že žalovaný 1 im dal prisľub nescudzenia domu iba preto, aby súhlasili s rekonštrukciou priestoru na vlastné náklady, na základe čoho sa predajnosť domu výrazne zlepšila, a teda že žalovaný 1 žalobcov priamo využil na to, aby bol priestor zrekonštruovaný, ale aby náklady na takú rekonštrukciu nemusel znášať sám žalovaný 1, ktorý vedel, že dom s priestorom v pôvodnom stave je nepredajný, resp. ťažko predajný. V tejto súvislosti je tiež potrebné uviesť, že pred začiatkom samotnej rekonštrukcie žalovaný 1 ako vtedajší väčšinový vlastník priestoru oznámil menšinovej vlastníčke, že v priestore má záujem on osobne spolu s jeho známym prevádzkovať prevádzku obchodu a služieb (kaviareň), a to s cieľom, aby mohla byť podaná žiadosť na účel stavebného konania so súhlasom menšinovej vlastníčky. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný 1 nezávädzať iba žalobcov, ale aj menšinovú vlastníčku. Vyššie uvedené závery žalobcov potvrdzuje aj časová súvislosť konania žalovaného 1, pretože žiadosť zo strany žalovaného 1 (a menšinovej vlastníčky) bola na stavebný úrad podaná krátko po dosiahnutí ústnej dohody o nescudzení domu pôvodným vlastníkom a zároveň len niekoľko týždňov pred tým, ako došlo k podpísaniu nájomnej zmluvy, v ktorej však nie je žiadna zmienka o tom, že existuje rozhodnutie

o povolení zmeny v užívaní stavby vydané na základe žiadosti žalovaného 1, ktorého obsahom je aj zoznam stavebných úprav, ktoré sa majú v priestore realizovať. Na základe kúpnej zmluvy z 26.07.2022 sa vlastníkmí priestoru stali žalovaní 2 a 3, čím v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vstúpili do nájomného vzťahu založeného nájomnou zmluvou (za predpokladu, že táto nie je absolútne neplatná), a teda musia vystupovať v tomto súdnom konaní, keďže rozsudok bude (a musí byť) záväzný aj pre nich. Predpokladom relatívnej neplatnosti právneho úkonu je skutočnosť, že právny úkon nie je neplatný absolútne; keďže relatívne neplatný úkon sa považuje za platný až do momentu, kým sa jeho neplatnosť nedovolá jeho účastník na to oprávnený, nemôže byť predmetom takého dovolania sa neplatnosti taký úkon, ktorý je neplatný od počiatku. V danej súvislosti poukazujeme na obsah nájomnej zmluvy, ktorý si vnútorne odporuje. Jedná sa predovšetkým o v článku IV nájomnej zmluvy sa žalovaný 1 (prenajímateľ) zaviazal odovzdať priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, avšak hneď v článku V. nájomnej zmluvy je konštatované, že priestor nie je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v dôsledku čoho došlo k úprave nájomného. Ďalším dôležitým momentom je, že v článku VII. nájomnej zmluvy dal prenajímateľ nájomcovi súhlas na vykonanie rekonštrukčných prác, kde sa zároveň upravilo znášanie nákladov zmluvnými stranami, čo je však v rozpore s obsahom článku X. nájomnej zmluvy, podľa ktorého je povinnosťou prenajímateľa udržiavať priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to na vlastné náklady. Pre posúdenie platnosti nájomnej zmluvy je dôležité aj vymedzenie vecí, ktorá mala byť v zmysle nájomnej zmluvy prenajatá, a to s poukazom na skutočnosť, že priestor nie je zapísaný ako samostatná vec, čo vzbudzuje otázky o možnosti s ňou oddelene disponovať (teda ju aj prenajať), a to predovšetkým s poukazaním na to, aká vec je bytom, resp. nebytovým priestorom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a tiež na skutočnosť, že vec, ktorá mala byť v zmysle nájomnej zmluvy prenajatá, taktu v nájomnej zmluve nie je vymedzená. Ďalej do pozornosti súdu dáva dodatok č. 1, ktorého obsah je zmätočný a je pochybné, ktoré osoby mali dodatok č. 1 vôbec uzavrieť a ktoré ho uzavreli, a to v kontexte toho, aké podpisy sa na listine dodatku č. 1 nachádzajú. Vzniká tak otázka, ktorý zo subjektov vystupujúcich v prípade nájomnej zmluvy je v konkrétnom momente nájomcom a či vôbec od 01.08.2021 v nájomnej zmluve figuruje nájomca. V súvislosti s dodatkom č. 1 je potrebné spomenúť aj skutočnosť, že síce dodatok č. 1 ako listina existoval, avšak aj samotné zmluvné strany sa správali aspoň sčasti tak, ako keby neexistoval; dôkazom toho je listina z 08.11.2021, ktorá bola spísaná až po podpísaní dodatku č. 1, avšak sa na nej nenachádza podpis žalobcu 2. Z tohto možno usudzovať, že obchodnou praxou zmluvných strán bolo (aspoň sčasti) neprihliadať na dodatok č. 1. V neposlednom rade upriamujú pozornosť súdu aj na skutočnosť, že podľa vyjadrenia menšinovej vlastníčky jej žalovaný 1 (pôvodný vlastník) neoznámil zámer uzavrieť nájomnú zmluvu; keďže o takejto otázke menšinová vlastníčka nebola informovaná, nepochybne k nej nemohla vyjadriť svoj názor (bez ohľadu na to, či by s nájomnou zmluvou súhlasila alebo nie, pretože to sa týka len ich vnútorného spoluvlastníckeho vzťahu), na základe čoho vyvstáva otázka, či v danom prípade došlo k rozhodnutiu spoluvlastníkov v intenciách zákonných pravidiel nakladania so spoločnou vecou (§ 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka), a teda, či mal žalovaný 1 ako väčšinový vlastník (ktorá skutočnosť je nesporná) vôbec mandát na uzavretie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bol nájom Priestoru, teda časti spoločnej veci (domu), a teda, či vôbec nájomná zmluva mohla platne vzniknúť. V tejto súvislosti má za to, že je v prvom rade úlohou žalovaného 1 ako väčšinového vlastníka, aby preukázal, že medzi podielovými spoluvlastníkmi došlo k rozhodnutiu o naložení so spoločnou vecou a teda že bol oprávnený priestor prenajať tak, ako to ním bolo zamýšľané v nájomnej zmluve (v zmysle negatívnej dôkaznej teórie sa nedokazujú okolnosti, ktoré neexistujú; žalobcovia ani nie sú schopní preukázať, že k rozhodnutiu o nakladaní so spoločnou vecou nedošlo, je možné iba preukázať, že takému rozhodnutiu došlo, čo však žalobcovia netvrdia). Žalobcovia na základe vyššie uvedených skutkových tvrdení a označených dôkazov vyjadrujú presvedčenie, že riadne opísali a preukázali všetky náležitosti potrebné na to, aby súd ich žalobe vyhovel.

3. Žalobcovia spolu so žalobou predložili Dodatok č. 1 k zmluve, fotodokumentáciu, Kolaudačné rozhodnutie č. XXXX/X/XXXX/OVaD - W. zo dňa 19.01.2021, Zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 29.04.2020, Rozhodnutie č. XXXX/XX/X/XXXX/OVaD-W. zo dňa 11.03.2020, Písomný súhlas vlastníka s rekonštrukciou, Zhodnotenie budovy - priestoru prevádzky.

4. K žalobe sa vyjadril žalovaný 1, ktorý uviedol, že žaloba obsahuje celý rad nepresností a zavádzajúcich tvrdení, pričom nesúhlasí s podanou žalobou, žiada ju zamietnuť z nasledovných dôvodov: je nelogické a v rozpore s dobrými mravmi, aby ten istý subjekt právne zastúpený tým istým advokátom sa v jednom konaní odvolával na platnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov a z toho dôvodu žiadal plnenie, na druhej strane, keď má plniť tento subjekt, sa odvoláva na jej neplatnosť. Pre úplnosť je

potrebné uviesť, že žalobca 1 dal na Okresný súd v Banskej Bystrici návrh na vydanie platobného rozkazu v konaní sp. zn. 23Up/1442/2022 proti žalovanému 1 a žiadal zaplatenie 33 749,00 eura s prísl. ako preinvestované náklady v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 29.04.2020. Žalobca 1 v predmetnom konaní sa sám dáva do pozície postavenia nájomcu a odvoláva sa na Zmluvu o nájme nebytových priestorov, v zmysle ktorej uplatňoval nárok na bezdôvodné obohatenie z titulu rekonštrukčných prác, ktoré však žiadnym spôsobom bližšie nešpecifikoval, hoci bol na to žalovaným 1 vyzvaný listom zo dňa 06.10.2022, ktorý bol zaslaný ako reakcia na výzvu. Aj právny zástupca žalobcu 1 vo svojej výzve zo dňa 27.09.2022 ešte pred podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu konštatuje uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej klient - žalobca 1 prevzal do užívania nebytový priestor o výmere 108 m² nachádzajúci sa v bytovom dome s. č. XXXX zapísaný na LV č. XXXXX O. N.. Ú. B.. Teda odvolával sa spolu s klientom - žalobcom 1 na platnú nájomnú zmluvu a v zmysle nej chceli na základe znaleckého posudku „zhodnotenie vo výške 34 200,00 eur. Po vydaní platobného rozkazu tento bolo zaslaný do elektronickej schránky žalovaného 1 ako podnikateľského subjektu, ktorý mal však prerušenú podnikateľskú činnosť, schránku nepoužíval a tak doručená zásielka platobného rozkazu sa stala právoplatnou, keďže žalobca 1 nahliadol do tejto schránky po uplynutí 15-dňovej lehoty na podanie odporu. Právny zástupca žalobcu 1 zámerne neinformoval súd o liste, ktorý som mu ako právna zástupkyňa žalovaného 1 zaslala, kde sme trvali na vyšpecifikovaní nákladov, pretože suma bola neprimerane vysoká, nedôvodná. Žalovaný 1 namietal spôsob doručenia platobného rozkazu, mal za to, že mu mal byť doručený do elektronickej schránky, ktorú má ako občan a nie ako podnikateľský subjekt, keďže podnikateľskú činnosť nevykonáva. Okresný súd v Banskej Bystrici však vydal rozhodnutie - sp. zn. 23Up/1442/2022 zo dňa 08.03.2023, ktorým návrh na určenie neúčinnosti elektronickeho doručenia platobného rozkazu a prinavrátanie lehoty, resp. doručenie bol zamietnutý. Následne na základe takto získaného vykonateľného rozhodnutia bez toho, aby žalovaného 1 žalobca 1 vyzval k plneniu, inicioval hneď exekučné konanie a kde žalovaný 1 po značnom navýšení nákladov titulom trov, úrokov a pod. v konaní 105Ex/54/2023 predmetnú sumu uhradil, na základe čoho bola exekúcia voči nemu z tohto titulu zastavená. Takže na jednej strane súd právoplatne rozhodol, že v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov je žalovaný 1 povinný zaplatiť preinvestované náklady, teraz však, keď chcel žalovaný 1 vymáhať v zmysle tejto istej nájomnej zmluvy doteraz nezaplatené nájomné, sa žalobcovia 1 a 2 snažia domáhať „súdnej ochrany“ a neplatnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Je potrebné sa vrátiť k samotnému uzatvoreniu Zmluvy o nájme nebytových priestorov, pretože tvrdenia, ktoré uvádzajú žalobcovia, že už pred uzavretím nájomnej zmluvy sa vraj dohodli, že pôvodný vlastník majetok po dobu 10 rokov nescudzí, je lož. Nikdy žalovaný 1 sa nedohodol so žalobcom 1, že by tento priestor 10 rokov nescudzil, veci je potrebné dať na správnu mieru a uviesť, že žalovaný 1 bol vlastníkom celej nehnuteľnosti a po dohode s V.. F. N. jej daroval Darovacou zmluvou zo dňa 25.04.2008 podiel v nehnuteľnosti - B.. Č.. N. H. XXXX F. Z. X. M..Č.. XXXX - t.j. 1/5 k celku. Vklad vlastníctva bol povolený 20.01.2009. Už pri uzatvorení tejto darovacej zmluvy sa dohodli, že obdarovaná V.. F. N. bude užívať svoj spoluvlastnícky podiel vo vyčlenenom priestore, kde mala zriadenú Advokátsku kanceláriu s tým, že nebude do ničoho žalovanému 1 zasahovať a tento si bude disponovať so svojim podielom 4/5. V.. F. N. rešpektovala, že je majoritným vlastníkom, mala vlastné meranie elektrickej energie a dohodli sa, že spotrebu vody v rozsahu 1/5 bude prefakturovať žalovaný 1. Teda žalovaný 1 bol oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy, spravovať budovu bytového domu, užívať priestory podľa vlastného uváženia, okrem priestorov Advokátskej kancelárie. Tento priestor si zasa spravovala V.. F. N. bez toho, že by jej nejakým spôsobom zasahoval do užívania žalovaný 1. Predtým než sa uzavrela nájomná zmluva žalovaný 1 mal záujemcu o daný priestor, ktorý však chcel uzavrieť nájomnú zmluvu na dobu 20 rokov, čo bola neakceptovateľná podmienka pre žalovaného 1 a s touto podmienkou nesúhlasila ani V.. N. ako spoluvlastníčka. Prejavila však svoj názor, že pokiaľ platnosti nájomnej zmluvy budú do 5 rokov, nemá pripomienok. Následne sa žalobca 1 domáhal uzavretia nájomnej zmluvy, pričom priestor, ktorý mal v úžitku a správe žalovaný 1 chcel na zriadenie prevádzky v rozsahu svojho podnikania - gastroslužby, prevádzku rýchleho občerstvenia. Uvedený priestor však dovtedy slúžil ako predajňa obuvi, priestor bol určený na predajňu, bol kultivovaný s pekným kazetovým stropom a bez problémov mohol byť využitý na zriadenie inej obchodnej prevádzky. Nájomnú zmluvu tak ako aj s ostatnými nájomcami spracoval žalovaný 1. Žalobca 1 si túto zmluvu zobral na pripomienkovanie, odkonzultovanie s právnikom, jediné, k čomu mal výhrady žalobca 1 bolo, že sa mu nepáčilo ustanovenie o zmluvnej pokute, na ktorej žalovaný 1 trval, pretože to bola jediná istota, že pod ustanovením o zmluvnej pokute bude aspoň nájomca si vedomý toho, že musí platiť riadne nájomné. Nikto z ostatných nájomcov nikdy nenamietal platnosť zmluvy a rovnako ani žalobca 1, ani žalobca 2 túto zmluvu počas celého nájomného vzťahu nespochybňovali, ale podľa nej plnili a postupovali. Ak by bolo pravdivé tvrdenie, ktoré teraz žalobcovia uvádzajú, že by 10 rokov žalovaný 1 nemohol scudzíť predmetný priestor, netrval na uvedení tejto

skutočnosti v zmluve, resp. nestanovil dobu nájmu ako dobu určitú na 10 rokov? Žalovaný 1 na základe požiadavky žalobcu 1 spolu s V.. F. N. požiadali Mesto Piešťany o zmenu užívania časti bytového domu z predajne Obuvi a textilu na prevádzkovanie kaviarne, resp. občerstvenia, kde aj Mesto Piešťany túto zmenu právoplatným rozhodnutím dňa 31. 3. 2020 povolilo. Žalovaný 1 na základe uzavretej Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 29. 4. 2020 s účinnosťou od 01.05.2020 uskutočnil aj zmenu odberateľa plynu na odbernom mieste. Teda nemôže obstať tvrdenie, že by Zmluvu o nájme nebytových priestorov podpisoval žalovaný 1 bez súhlasu ďalšej spoluvlastníčky V.. F. N., pretože títo spoločne žiadali o zmenu účelu využitia priestoru, ktorý mal byť predmetom nájmu pre žalobcu 1, o čom svedčí samotné rozhodnutie, ktoré bolo doručené žalovanému 1, i V.. N.. Zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzavretá na dobu 5 rokov od 01.05.2020, čím žalovaný 1 rešpektoval aj požiadavku V.. N., zároveň došlo aj k odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov, kde sa opäť prítomní - žalobca 1 a žalovaný 1 dohodli odvolávajúc sa na uzavretú zmluvu o nájme. Vtedy 29.04.2020 prebral žalobca 1 nielen priestor, ale aj kľúče od neho v počte 2 ks, ktoré mimochodom žalovanému 1 do dnešného dňa nevrátil. Dňa 29.04.2020 dal žalovaný 1 súhlas k rekonštrukcii len v potrebnom rozsahu, teda aby žalobca 1 splňal podmienky z hygienického hľadiska, bezpečnostného - bolo napr. potrebné vybudovať dve WC - muži, ženy, šatňu a pod. V.. F. N. potvrdila vyššie uvedené skutočnosti aj svojim listom zo dňa 26. 8. 2022, kde sama potvrdila existenciu dohody medzi ňou a žalovaným 1, uviedla, že na základe tejto dohody žalovaný 1 spravoval ich spoločný majetok, a to najmä výber nájmov z prenájmov nebytových priestorov, skladových priestorov, zabezpečoval údržbu a opravu domu v nevyhnutnom rozsahu, ďalej že žalovaný 1 zabezpečoval vedenie listín o výdavkoch a príjmoch zo spoločnej veci, zabezpečoval vedenie účtovníctva a podávanie vyúčtovania. Taktiež potvrdzuje, že jej bol známy nielen nájomný vzťah, kto v akom rozsahu užíval nehnuteľnosť a potvrdila, že užívala len tú časť, ktorá zodpovedala jej spoluvlastníckemu podielu. Priestor žalobca 1 po celú dobu užíval. Počas pandémie práve z dôvodu platnosti nájomnej zmluvy sa žalobca 1 a žalovaný 1 obrátili na Ministerstvo hospodárstva SR so žiadosťou o Dotáciu podľa zák. č. 71/2013 Z.z. za obdobie sťaženia užívania z dôvodu obmedzení - núdzový stav, lockdown, zákaz vychádzania a pod.. Žalobcovi 1 bola dotácia schválená vo výške 2 600,00 eur v zmysle oznámenia MH SR zo dňa 26. 1. 2021, žalobcovi 1 bola dotácia schválená vo výške 1 033,33 eura v zmysle oznámenia MH SR zo dňa 23. 2. 2021, žalobcovi 1 bola dotácia schválená vo výške 933,33 eura v zmysle oznámenia MH SR zo dňa 31. 3. 2021, Žalobcovi 1 bola dotácia schválená vo výške 1. 33,33 eura v zmysle oznámenia MH SR zo dňa 30.04.2021, žalobcovi 1 bola dotácia schválená vo výške 1 000,00eur v zmysle oznámenia MH SR zo dňa 14.07.2021, žalobcovi 2 bola dotácia schválená vo výške 1 066,67 eura v zmysle oznámenia MH SR zo dňa 30.12.2021, žalobcovi 2 bola dotácia schválená vo výške 800,00 eur v zmysle oznámenia MH SR zo dňa 07.02.2022. Dotácia bola žalobcovi 1 schválená 5x a žalobcovi 2 2x , spolu v celkovej výške 8 466,00 eur. Tieto prostriedky boli pripísané na účet žalovaného 1, pričom platnosť zmluvy nikto nenamietal, práve naopak, vtedy žalobcom nájomná zmluva vyhovovala, keď štát za nich v polovici hradil nájomné a druhú polovicu im žalovaný 1 odpustil. Teda pre štát bol tento úkon - Zmluva o nájme nebytových priestorov relevantný a na základe neho plnil. Žalobca 1 tvrdil, že sa dohodol so žalobcom 2 na prebratí práv a povinností z nájomnej zmluvy, o čom spracovali Dodatok č. 1, ktorý nadobudol platnosť od 01.08. 2021 s tým, že čl. I Zmluvné strany sa mení: nájomca - ROKO PLUS, s.r.o. - teda žalobca 1 na nového nájomcu B. M. M..L..T., Z. a od tohto okamihu bol nájomcom žalobca 2. Tento dodatok bol uzatvorený z dôvodu, že žalobca 1 ponúkal prevádzku v priamom centre na pešej zóne cez realitný portál, ktorý ju označil ako „burger - beer“, o čom svedčí inzerát v prílohe. Musíme uviesť, že žalobca 1 a žalobca 2 sú vzájomne kooperujúce s.r.o. a po uzavretí Dodatku k Zmluve o nájme nebytových priestorov sa ako nájomca správal a priestor užíval žalobca 2. Žalovaný 1 nepopieral určité náklady, ktoré vznikli rekonštrukciou priestoru, sám bol žalobcom nápomocný pri riešení požiadaviek z hygienického a bezpečnostného hľadiska, umožnil im vytvoriť šatňu pre pracovníkov, bez ktorej by nezískali oprávnenie na prevádzkovanie priestorov, pričom písomný súhlas vlastníkov s rekonštrukciou dal žalovaný 1 dňa 20.12.2020. Dňa 08.11.2021 si žalovaný 1 so žalobcom 1 vzájomne odsúhlasil rekonštrukciu prenajatého objektu za účelom prestavby na priestory rýchleho občerstvenia po tom ako bola prestavba riadne ukončená, si vzájomne uznali časť nákladov vo výške 40.451,00 eur za účelom poníženia splátky nájomného, na základe čoho sa im tieto náklady odpisovali, resp. započítavali oproti nájomnému. Ani v danom prípade žalobcovia nepopierali existenciu a platnosť nájomnej zmluvy, ani výšku nájomného , na základe čoho žalobca 1 aj žalobca 2 menej platili. Žalovaný 1 namieta sumu, ktorú v žalobe žalobcovia uvádzajú, že by vynaložili finančné prostriedky v hodnote 100 000,00 eur. K takejto rekonštrukcii nedal súhlas a svojim listom zo dňa 06.10.2022 predsa žiadal špecifikáciu nákladov. Žalobca 1 získal od žalovaného 1 cestou upomínacieho konania, o existencii ktorého žalovaný 1 nevedel ďalšiu sumu vo výške 33 749,00 eur s prísl. len vďaka tomu, že platobný rozkaz bol doručený do elektronickej schránky žalovaného 1 a následne bol

cestou exekučného konania doslova vyinkasovaný celý priznaný nárok žalobcovi 1, pričom tento nárok vychádzal z nájomnej zmluvy. Takto zaplatil 43 269,00 eur. Mimochodom celkovo už žalobcom takto uhradil sumu 83 720,90 eura, vrátane trov exekúcie. Je presvedčení, že žalobcovia na uvedenú sumu nemali nárok a získali ju nedôvodne len preto, že žalovaný 1 sa nemohol účinne v lehote 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu brániť, keďže nemal o ňom vedomosť. Ide o úplne absurdný postup žalobcov, pretože teraz, keď majú doplatiť zvyšné nájomné žalovanému 1, ktoré predstavuje po predaj nehnuteľností: U Žalobcu 1 sumu 16 000,00 eur a zmluvná pokuta je 5 100,00 eur, u žalobcu 2 sumu 15 040,00 eur a zmluvná pokuta je 5 100,00 eur. Toto je pravá príčina, prečo sa chcú teraz žalobcovia domáhať neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorou sa doteraz účastníci zmluvy, štát i súd riadili. V danom prípade teda aj keby uvedené sumy za užívanie priestorov sa neoznačovali ako nájomné, má žalovaný 1 nárok na bezdôvodné obohatenie, ktoré pokiaľ sa bude určovať súdom, môže dosahovať aj vyššiu výšku ustálenú znalcom porovnateľne v ostatných nájmiach v centre Piešťan, čo je predmetom samostatného konania. Pokiaľ žalobcovia namietajú neplatnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov z dôvodu, že nebola dodržaná vraj ústna dohoda nescudzenia nehnuteľností po dobu 10 rokov, tak tento dôvod absolútne nemôže byť dôvodom neplatnosti a ani nemôže byť dôvodom, ktorý má na mysli § 49a Občianskeho zákonníka, že by bol urobený v omyle. Do žiadneho omylu sa žalobca 1 nedostal a nikdy mu nebolo sľúbené, že 10 rokov nebude scudzený predmetný priestor. Práve naopak žalobca 1 nevedel plnohodnotne využiť priestor, ponúkal ho na „odstúpenie nájmu“, prišiel s návrhom, že do nájomného vzťahu vstúpi žalobca 2. Žalovaný 1 im vyhovel. Žiadnu zmluvnú voľnosť nikto zo zainteresovaných účastníkov tohto vzťahu nemali obmedzenú, úkony robili slobodne, vážne, zrozumiteľne, po vzájomnom odkonzultovaní. Nejedná sa o naplnenie takých skutočností, ktoré má na mysli § 37 Občianskeho zákonníka. V žiadnom prípade nemožno hovoriť o omyle u žalobcu 2, pretože tento úkon bol iniciovaný po vzájomnej dohode žalobcov. V tejto súvislosti je potrebné dať do pozornosti súdu práve ustanovenie § 139, ods. 2 Občianskeho zákonníka, pretože dispozičné právo so 4/5 nehnuteľností, ktoré boli fakticky a reálne pre účely užívania aj vyčlenené, patrili do kompetencie väčšinového 4/5 vlastníka, teda žalovaného 1, a to v zmysle dohody s minoritnou spoluvlastníčkou V. N. a v zmysle ustanovenia § 139, ods. 2 Občianskeho zákonníka. Keďže majiteľ žalobcu 1, pán L., neskôr chcel odkúpiť len vrchnú časť (kde je vytvorená bytová jednotka) od žalovaného 1, ktorému žalovaný 1 jasne povedal, že nebude predávať len byt, ak má záujem, môže si kúpiť celý jeho spoluvlastnícky podiel, s čím však pán L. nesúhlasil. Žiadal však žalovaného 1, aby to nepovedal pánovi N. - majiteľ žalobcu 2, že záujem o kúpu prejavil. V súlade so zákonom sa najsôr obrátil písomne žalovaný 1 na spoluvlastníčku V. N., či nemá záujem využiť svoje predkupné právo a kúpiť si spoluvlastnícky podiel žalovaného 1. Do dvoch mesiacov pani V. N. nezložila kúpnu cenu v zmysle zákona a jednoznačne prejavila nezáujem o kúpu, rozhodol sa preto žalovaný 1 podiel v nehnuteľnostiach odpredať žalovaným 2 a 3. Predsa žalobcovia nemajú žiadne právo nariadovať žalovanému 1 komu má čo a za čo prediť. Záujemcovia o kúpu - žalovaní 2 a 3 uzavreli platne kúpnu zmluvu a vklad vlastníctva v zmysle nej bol riadne povolený. Kupujúci boli riadne oboznámení s obsahom nájomných zmlúv, ktoré predávajúci - žalovaný 1 uzavrel s nájomcami s tým, že všetky práva a povinnosti z týchto zmlúv prechádzajú okamihom povolenia vkladu na kupujúcich. Žalovaný 1 mal okrem nájomnej zmluvy so žalobcami uzavreté aj nájomné zmluvy s S. O. - Q. W., V. K. - M.. S týmito nájomcami neboli žiadne problémy, všetky veci týkajúce sa nájomného vzťahu si vedeli kultivovane v súlade s právom uzavrieť. O všetkých týchto úkonoch spoluvlastníčka pani N. vedela, nikdy ich nenamietala, súhlasila s nimi a nikdy si ani nenárokovala na žiadne prostriedky z tohto titulu od žalovaného 1. Kategoricky žalovaný 1 popiera, že by menšinová spoluvlastníčka nebola informovaná, resp. že by nemohla vyjadriť svoj názor, kde tieto informácie žalobcovia zobrali, skutočne nevie. Je to len zavádzajúce tvrdenie, aby vôbec mali nejaký dôvod, pre ktorý túto žalobu vlastne podávajú. Z toho dôvodu má za to, že celá žaloba je špekulatívna v snahe obísť povinnosti vyplývajúce z tohto nájomného vzťahu. Má vedomosť o tom, že žalobca 2 neplatil nájom ani novým spoluvlastníkom nehnuteľností - žalovaným 2 a 3. Čo sa týka dokazovania, my žiadame vypočítať žalovaného 1, žalovaného 2, žalovanú 3, oboznámiť sa s listinnými dôkazmi a po vykonanom dokazovaní žalobu ako nedôvodnú zamietnuť a žalovanému 1 priznať náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Spolu s vyjadrením k žalobe žalovaný 1 predložil aj Zoznam dotácií poskytnutých MHSR, Oznámenie o schválení dotácií zo dňa 07.02.2022, zo dňa 30.12.2021, zo dňa 14.07.2021, zo dňa 30.04.2021, zo dňa 31.03.2021, zo dňa 23.02.2021, zo dňa 26.01.2021, print screen ponuky realitnej kancelárie, Konečné vyúčtovanie v exekúcii č. 105EX 54/2023, Odpoveď na výzvu na zaplatenie zo dňa 06.10.2022, Platobný rozkaz sp. zn. 23Up/1442/2022-0 zo dňa 16.11.2022, Rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní zo dňa 11.03.2020, Písomný súhlas vlastníka nehnuteľnosti s rekonštrukciou, Uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 08.03.2023, Žiadosť o zmenu odberateľa plynu na odbernom mieste - prepis,

5. K žalobe sa vyjadrili žalovaní 2 a 3, ktorí v prvom rade namietali procesnú prípustnosť predmetnej žaloby, a to z nasledovných dôvodov. Nová právna úprava Civilného sporového poriadku v tomto smere pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti podľa ustanovenia § 137 ods. 1 písm. d) CSP iba za predpokladu, že tak vyplýva z osobitného predpisu (najmä z hmotného práva). Nakoľko v danom prípade absentuje osobitný predpis, ktorý by podanie takejto žaloby umožňoval možno nepochybné konštatovať, že takáto žaloba nie je procesne prípustná. Takúto určovaciu žalobu navyše možno považovať za nedovolenú, nakoľko neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov, navyše, výrok rozsudku, že nájomná zmluva je neplatná, by nemal v danom prípade žiadnu výpovednú hodnotu. Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva, je podľa názoru žalovaných potrebné považovať za vadný, a preto mal súd postupom podľa ustanovenia § 129 CSP žalobu odmietnuť. V súlade s čl. 8 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) „Strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.“ Vo všeobecnosti platí, že každý preukazuje iba svoje vlastné skutkové tvrdenia. V tomto smere znášajú v plnej miere dôkazné bremeno žalobcovia, ktorí ho však podľa názoru žalovaných neunesli, keďže z doteraz predložených listinných dôkazov nie sú potvrdené žiadne skutočnosti, ktoré by dosvedčovali pravdivosť faktov, tvrdných žalobcami. Tvrdenia žalobcov, že majú od menšinovej spoluvlastníčky F. N. ústne podanú informáciu, že žalovaný 1 ju o plánovanom uzatvorení nájomnej zmluvy vôbec neinformoval, a preto v danom prípade nemohlo podľa ich názoru dôjsť k zákonnému rozhodnutiu spoluvlastníkov o nakladaní so spoločnou vecou, sú ničím nepodložené tvrdenia a tieto žalovaní v celom rozsahu popierajú. V súvislosti s tým dávajú do pozornosti tiež ustanovenie § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Žalovaný 1 uzatvoril nájomnú zmluvu so žalobcom 1 ako väčšinový spoluvlastník prenajatých nebytových priestorov. Keďže sa jednalo o úkon spadajúci pod hospodárenie so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bol na jej uzatvorenie ako väčšinový spoluvlastník nepochybné oprávnený. Žalobcovia doposiaľ v konaní žiadnym relevantným a hodnoverným dôkazom nepreukázali ani uzatvorenie dohody medzi žalovaným 1 so žalobcom 1 pred uzatvorením spornej nájomnej zmluvy o tom, že žalobca 1 vezme priestor do prenájmu od žalovaného 1 za podmienky, že žalobca 1 tento nescudzí po dobu 10 rokov. Pokiaľ ide o formu nájomnej zmluvy, zákon vyžaduje v prípade zmluvy o nájme nebytových priestorov písomnú formu. Dôsledky viazanosti zmluvnými prejavmi sa teda odvíjajú od písomne dohodnutého obsahu nájomnej zmluvy, v prvom rade od ich esenciálnych náležitostí. Preto pre posúdenie nájomného vzťahu je rozhodujúci práve konsenzus strán vyjadrený v zmluve. Ak by sa zmluvné strany dohodli na žalobcami uvedenej podmienke uzatvorenia nájomnej zmluvy, bolo by takéto dojednanie nepochybné reflektované v znení nájomnej zmluvy. Zo znenia nájomnej zmluvy však takéto dojednanie zmluvných strán na žiadnom mieste nevyplýva. Žalobcovia na tomto mieste uviedli, že „keďže konatelia žalobcov, ktorí sa na rokovaní so žalovaným 1 osobne zúčastnili, v danom čase žalovanému dôverovali, sa žalobca 1 rozhodol pre uzatvorenie nájomnej zmluvy.“ Za týmto účelom navrhli tiež výsluch konateľa žalobcu 2. Žalovaní považujú tieto tvrdenia o údajnom rokovaní medzi stranami sporu pred uzatvorením nájomnej zmluvy za mátku, a to predovšetkým z dôvodu, že žalobca 2 v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy ani nebol zmluvnou stranou. Žalobcovia sa podľa názoru žalovaných nemôžu domáhať neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu ich uvedenia do omylu pri uzatvorení predmetnej zmluvy, pokiaľ takéto dojednanie zmluvných strán v konaní ani len nepreukázali. V danom prípade navyše nemožno hovoriť o omyle vo vôli, nakoľko žalobcovia mali v danom prípade správnu a dostatočnú predstavu o právnom úkone, ktorý urobili. Žalovaní záverom namietajú tiež aktívnu legitímáciu žalobcu 1. Žalovaným nie je zrejme, akým spôsobom dospeli žalobcovia k záverom, že dodatok č. 1 k nájomnej zmluve je zmätočný a že je pochybné, ktoré osoby mali tento podpísať. Z predloženého dodatku č. 1 k nájomnej zmluve predsa jasne vyplýva, že ním došlo so súhlasom žalovaného 1 k zmene osoby nájomcu zo žalobcu 1 na žalobcu 2 s platnosťou od 01.08.2021. Na Dodatku pritom figurujú podpisy prenajímateľa, konateľa žalobcu 2 a tiež konateľa žalobcu 1, ktorý podpisom dodatku č. 1 bral túto zmenu v osobe nájomcu na vedomie. Z uvedených dôvodov nie je podľa názoru žalovaných žalobca 1 aktívne legitimovaný na podanie žaloby. Vzhľadom na vyššie uvedené žalovaní navrhujú, aby súd po prejednaní veci žalobu v celom rozsahu zamietol ako nedôvodnú a priznal žalovaným voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

6. V replike žalobcovia uviedli, že žalovaný 1 na svoju obranu v prvom rade uviedol to, že žalobca 1 podal voči žalovanému 1 žalobu na Okresnom súde Banská Bystrica z titulu preinvestovaných nákladov za rekonštrukciu priestoru, čo považuje žalovaný 1 za potvrdenie platnosti nájomnej zmluvy

žalobcom 1, pričom podanie žaloby o neplatnosť zmluvy prejednávanej v konaní 21Cb/3/2023 na tunajšom súde žalovaný 1 označuje za rozporné s dobrými mravmi tvrdením „keď má plniť tento subjekt, sa odvoláva na neplatnosť zmluvy. Žalovaný 1 ďalej popiera ústnu dohodu o nescudzení priestoru počas 10 rokov s tvrdením, že podielová spoluvlastníčka bytového domu, V.. F. N.Á. (ďalej len „menšinová spoluvlastníčka“) o uzavretí nájomnej zmluvy so žalobcom 1 vedela a súhlasila s ňou, dôkazom čoho má byť rozhodnutie mesta Piešťany o povolení zmeny užívania priestoru. Pritom sa žalovaný 1 odvoláva na list menšinovej spoluvlastníčky zo dňa 26.08.2022, ktorý však k jeho žalobnej odpovedi nebol priložený. Žalovaný 1 ďalej poukazuje na poberanie dotácií Ministerstva hospodárstva SR žalobcami v období pandémie ochorenia COVID-19 (kalendárne mesiace 01-04/2021, 07/2021, 12/2021, 02/2022) Žalovaný 1 nepopiera investície žalobcov do Priestoru, rozporuje však ich tvrdenú výšku, pričom žalovaný 1 vo svojej žalobnej odpovedi potvrdil udelenie súhlasu na vykonanie rekonštrukcie priestoru v potrebnom rozsahu. Žalovaný 1 označuje postup žalobcov za absurdný a poukazuje na to, že žalobcovia majú údajne doplatiť zvýšené nájomné „po predaji nehnuteľnosti“ (žalobca 1 nájomné 16 000,00 eur a zmluvnú pokutu 5 100,00 eur, žalobca 2 nájomné 15 040,00 eur a zmluvnú pokutu 5 100,00 euer). Žalovaný 1 ďalej uvádza, že mal nájomné zmluvy uzavreté aj s ďalšími subjektmi, s ktorými žiadny problém nemal. V závere žalovaný 1 označuje žalobu žalobcov za špekulatívnu a z uvedeného dôvodu žiada žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Stanovisko žalobcov k obrane žalovaného 1 Žalobcovia v prvom rade poukazujú na to, že konanie na Okresnom súde Banská Bystrica, sp. zn. 23Up/1442/2022 je právoplatne skončené a na prejednávajúcu vec nemá žiadny vplyv. Je pozoruhodné, že žalovaný 1 ako dôkaz nepripojil aj samotný návrh na vydanie platobného rozkazu, ako aj ďalšie listiny z predmetného konania, z ktorých vyplýva, že pre predmetné konanie nebolo smerodajné to, či nájomná zmluva existuje alebo nie, resp. či je platná alebo nie, ale skutková okolnosť (ktorú žalovaný 1 nepopiera), že žalobca 1 vykonal a financoval rekonštrukciu priestoru na základe písomného súhlasu žalovaného 1, v dôsledku čoho došlo k zhodnoteniu majetku žalovaného 1 na úkor žalobcu 1. Podotýka, že samotný žalovaný 1 priamo v žalobnej odpovedi potvrdil, že rekonštrukcia v priestore bola skutočne vykonaná. Nie je teda pravdivé tvrdenie žalovaného 1, že žalobca 1 v jednom konaní tvrdí, že nájomná zmluva je platná a v inom, že je neplatná. Ďalšie okolnosti súvisiace s predmetným konaním na Okresnom súde Banská Bystrica, ktoré na svoju obranu uvádza žalovaný 1 (namietané doručovanie platobného rozkazu, celkové náklady konania vrátane exekúcie), sú pre prejednávajúcu vec nepodstatné a preto sa k nim žalobcovia nebudú ďalej vyjadrovať. Čo sa týka samotného dojednávania obsahu nájomnej zmluvy, žalobcovia trvajú na tom, že ústne bolo medzi nimi a žalovaným 1 dohodnuté, že žalovaný 1 priestor nescudzí po dobu 10 rokov. Ako dôkaz navrhujú výsluch osôb: V. L. (konateľ žalobcu 1) a B. N. (konateľ žalobcu 2), ktoré boli osobne prítomné na osobnom rokovaní, na ktorom tento príslub žalovaného 1 odznel (žalobcovia nepopierajú, že sú subjektmi, ktoré pri podnikaní spolupracujú a preto sa mnohých podstatných záležitostí zúčastňujú oba subjekty zároveň). Žalovaný 1 uvádza, že menšinová spoluvlastníčka, V.. F. N., mala mať so žalovaným 1 dohodu o tom, že ona bude užívať iba priestory svojej advokátskej kancelárie, pričom ostatné priestory bude žalovaný 1 užívať podľa vlastného uváženia. Uzavretie nájomnej zmluvy medzi žalovaným 1 a žalobcom 1 bez vedomosti a možnosti vyjadrenia menšinovej spoluvlastníčky nepochybne je v priamom rozpore s citovaným ustanovením § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a teda sa musí jednať o (absolútne) neplatný právny úkon (viď predbežná otázka). Okrem toho, žalovaný 1 uvádza, že žalovaný 1 spolu s menšinou spoluvlastníčkou na základe požiadavky žalobcu 1 požiadali o zmenu užívania časti bytového domu z predajne obuvi a textilu na prevádzku kaviarne. Toto tvrdenie je podľa žalobcov čiastočne pravdivé, avšak, na rozdiel od predpokladu žalovaného 1, podľa názoru žalobcov nedokazuje vedomosť menšinovej spoluvlastníčky o zámere uzavrieť nájomnú zmluvu. Podľa informácií dostupných žalobcom (priamo od menšinovej spoluvlastníčky) žalovaný 1 menšinovej spoluvlastníčke oznámil (po tom, ako priestor nebolo možné cca 2 roky možné prenajať), že v Priestore má záujem prevádzkovať prevádzku on osobne spolu so svojím známym, avšak budú potrebné nejaké stavebné úpravy podliehajúce stavebnému povoleniu. Tento postup nepredpokladal potrebu uzavretia nájomnej zmluvy (o ktorej menšinová spoluvlastníčka nevedela), keďže prevádzkovateľom novej prevádzky mal byť podľa vedomosti menšinovej spoluvlastníčky žalovaný 1, teda väčšinový spoluvlastník Priestoru; na základe vyššie uvedených dôvodov žiadosť o povolenie zmeny užívania podpísala aj menšinová spoluvlastníčka. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný 1 nezavádzal iba žalobcov, ale aj menšinovú spoluvlastníčku - na základe informácie, že sám žalovaný 1 bude v priestore robiť prevádzku vedela o tom, že budú v priestore vykonávané rekonštrukčné práce - a teda žalovaný 1 vedel a musel vedieť, že jej taká činnosť nebude podozrivá, pretože inak by mohla zistiť, že bol priestor prenajatý bez jej súhlasu a vedomia. Keďže žalovaný 1 uvádza vo svojej žalobnej odpovedi iné tvrdenia ohľadom vedomosti menšinovej spoluvlastníčky, V.. F. N., aké sa žalobcovia dozvedeli priamo od nej a aké prezentujú v celom

doterajšom priebehu konania, navrhujeme ako dôkaz vykonať jej výsluch s cieľom objasnenia okolností, za ktorých bola nájomná zmluva uzavretá (najmä, či menšinová vlastníčka vedela o uzatváraní nájomnej zmluvy, o jej obsahu, o osobe nájomcu, výške nájomného, aká bola ich predchádzajúca vzájomná prax pri uzatváraní nájomných zmlúv a pod.). Žalobcovia osobitne zdôrazňujú skutočnosť, že celá záležitosť vznikla práve z dôvodu, že žalovaný 1 porušil ústnu dohodu, ktorej obsahom bol sľub nescudzenia priestoru zo strany žalovaného 1 počas 10 rokov. Žiadny zo žalobcov nemal so žalovaným 1 ani náznak problému, ich vzťahy fungovali korektne až do momentu, kedy sa žalobcovia (dňa 29.07.2022, t. j. niekoľko dní po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a zrejme najmenej 2 týždne po uzavretí kúpnej zmluvy) dozvedeli, že žalovaný 1 priestor scudzil; toto žalobcovia akcentujú z dôvodu, že žalovaný 1 ich vopred vôbec neinformoval, že má zámer priestor scudziť, hoci si musel byť vedomý toho, že sa jedná o porušenie ústnej dohody predchádzajúcej podpísaniu nájomnej zmluvy. Ak by k predaju zo strany žalovaného 1 nedošlo, žalobcovia by neboli nútení domáhať sa neplatnosti nájomnej zmluvy a ich vzájomný vzťah by naďalej fungoval ako do uvedeného momentu. Žalobcovia nepopierajú, že samotná nájomná zmluva nebola podpísaná s dobou trvania 10 rokov (čo je zrejme z jej obsahu), keďže túto požiadavku žalobcu 1 vychádzajúcu z ústnej dohody žalovaný 1 odmietol preniesť do písomného vyhotovenia zmluvy (bez bližšieho vysvetlenia). To však nič nemení na tom, že k podpísaniu nájomnej zmluvy došlo po tom, ako žalovaný dal žalobcom reprezentovaným ich konateľmi sľub, že po dobu 10 rokov (počas ktorej žalobcovia predpokladali návratnosť plánovanej investície do rekonštrukcie priestoru z predpokladaných ziskov z podnikateľskej činnosti), priestor nescudzí (žalovaný 1 o tom žalobcov ubezpečoval dokonca opakovane). Čo sa týka výkladu obsahu súhlasu s rekonštrukciou z 29.04.2020, zjavne je žalovaným 1 prezentovaný inak ako žalobcami, keďže slová „v potrebnom rozsahu“ žalovaný 1 vykladá skôr reštriktívne v zmysle nevyhnutných úprav, čo je však v príkrom rozpore so stavom Priestoru pred začatím rekonštrukcie, ktorý je jednak zachytený na fotografiách (najmä estetické a funkčné hľadisko) a jednak s jeho predchádzajúcim účelom užívania: pôvodne sa jednalo o predajňu textilu a nie o prevádzku určenú na prípravu a podávanie jedál a nápojov (tu sa jedná najmä o právne a technické hľadisko - rozpor so všeobecne záväznými predpismi, chýbajúce sociálne zázemie, kuchyňa, vzduchotechnika, zodpovedajúce skladové priestory a pod.); za týchto okolností nemohol žalovaný 1 rozumne predpokladať, že na prispôbenie priestoru „v potrebnom rozsahu“ na zmenu zamýšľaného účelu užívania priestoru bude postačovať rekonštrukcia malého rozsahu, a to najmä s ohľadom na fakt, že rozhodnutie o zmene účelu užívania stavby (ktoré obsahuje výpočet stavebných úprav) bolo vydané 11.03.2020, t. j. pred spísaním súhlasu s rekonštrukciou „v potrebnom rozsahu“. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný 1 sa v žalobnej odpovedi odvoláva na list V. F. N. z 26.08.2022, v ktorom sa ona mala odvolať na dohodu spoluvlastníkov, avšak k žalobnej odpovedi ho nepripojil, žalobcovia majú za to, že tieto tvrdenia uvádzané žalovaným zostávajú nepodložené a nepreukázané. Vo vzťahu k obrane žalovaného 1 reprezentovanej poberaním dotácií MH SR v súvislosti s obmedzeniami počas pandémie ochorenia COVID-19 poukazujeme na skutočnosť, že poberateľom dotácií bol samotný žalovaný 1. Nie je celkom zrejmé, čo tým žalovaný 1 naznačuje (ak tým bol majetkový prospech žalobcov, predložením oznámení o schválení dotácie žalovaný 1 dokázal, že majetkový prospech vznikol na jeho strane); pokiaľ zámerom bolo preukázať existenciu nájomnej zmluvy, žalobcovia poukazujú na skutočnosť, že platnosť nájomnej zmluvy v danom čase nemali dôvod spochybňovať, pretože žalovaný 1 vtedy ešte neporušil svoj sľub (ústnu dohodu) o nescudzení priestoru (to nastalo až prevodom vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej so žalovanými 2 a 3). Žalobcovia dopĺňajú, že o zamýšľanom predaji spoluvlastníckeho podielu na dome zo strany žalovaného 1 sa dopočuli počas rekonštrukcie (s tým, že samotná ponuka prostredníctvom realitnej kancelárie sa uskutočnila ešte skôr, pred uzavretím nájomnej zmluvy); žalobca 2 prostredníctvom svojho konateľa s touto informáciou konfrontoval žalovaného 1, a to predovšetkým s ohľadom na obsah ich ústnej dohody, na čo žalovaný 1 uviedol, že predaj neplánuje, iba týmto spôsobom zisťoval cenu. Po tom, ako k porušeniu sľubu zo strany žalovaného 1 skutočne došlo (t. j. po predaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1), menšinová spoluvlastníčka potvrdila žalobcom, že žalovaný 1 sa svoj spoluvlastnícky podiel na dome skutočne pokúšal prediť už skôr, pričom žalovaný 1 osobne navrhoval menšinovej spoluvlastníčke, aby predali spoločne celú nehnuteľnosť (čím by jemu odpadla povinnosť ponúknuť jej svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie vzhľadom na existenciu jej zákonného predkupného práva). Z popísaných okolností žalobcovia usudzujú, že žalovaný 1 pri tomto pokuse o predaj zistil, že s priestorom v nevhodnom, prakticky až zdevastovanom, stave nie je možné dom prediť. Je príznačné, že k predaju spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1 žalovaným 2 a 3 došlo do 1 roka od ukončenia rekonštrukcie (opakovane zdôrazňujeme, vykonanej na náklady žalobcov). Žalobcovia sú na základe tohto skutkového stavu presvedčení, že žalovaný 1 im dal prísľub nescudzenia domu iba preto, aby súhlasili s rekonštrukciou priestoru na vlastné náklady, na základe čoho sa predajnosť domu výrazne zlepšila, a teda že žalovaný 1 žalobcov priamo využil na to, aby

bol priestor zrekonštruovaný, ale aby náklady na takú rekonštrukciu nemusel znášať sám žalovaný 1, ktorý vedel, že dom s priestorom v pôvodnom stave je nepredajný, resp. ťažko predajný. Vyššie uvedené závery žalobcov potvrdzuje aj časová súvislosť konania žalovaného 1, pretože žiadosť zo strany žalovaného 1 (a menšinovej spoluvlastníčky) bola na stavebný úrad podaná krátko po dosiahnutí ústnej dohody o nescudzení domu pôvodným vlastníkom a zároveň len niekoľko týždňov pred tým, ako došlo k podpísaniu nájomnej zmluvy, v ktorej však nie je žiadna zmienka o tom, že existuje rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní stavby vydané na základe žiadosti žalovaného 1, ktorého obsahom je aj zoznam stavebných úprav, ktoré sa majú v priestore realizovať; stavebné úpravy, resp. plánované rekonštrukčné práce sú pomerne obsiahle a keďže z ničoho nevyplýva zámer, že by ich mal vykonať žalovaný 1 sám, je zrejmé, že pri spísaní súhlasu s rekonštrukciou pre žalobcu 1 bol žalovaný 1 uzrobený s tým, aké práce bude potrebné vykonať, teda, čo bude obsahom rekonštrukcie „v potrebnom rozsahu“ (žalovaný 1 sa teraz totiž snaží navodiť dojem, že rekonštrukcia bola žalobcom 1 vykonaná vo väčšom rozsahu, ako bolo odsúhlasené, čo je zjavne nepravda).

7. V duplike žalovaní 2 a 3 uvádzajú, že popierajú skutkové tvrdenia žalobcov a majú za to, že ide len o ničím nepodložené skutkové tvrdenia, ktoré žalobcovia doposiaľ v konaní žiadnym relevantným a hodnoverným dôkazom nepreukázali. Žalovaní opätovne namietajú procesnú prípustnosť predmetnej žaloby a zdôrazňujú, že podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu. V tomto smere žalovaní poukazujú na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20. októbra 2022 sp. zn. 1Obdo/51/2021, zverejnenom v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 1/2023 v ktorom súd poukázal na existenciu rozhodovacej súdnej praxe dovolacieho súdu, ktorá bez akýchkoľvek pochybností považovala žaloby o určenie (ne)platnosti právnych úkonov, podané po 1. júli 2016, za žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP, ktorých prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu. V uvedenom uznesení dovolací súd ďalej konštatoval, že „právny názor, podľa ktorého podľa novej právnej úpravy CSP nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov (právnej skutočnosti), ak to nevyplýva z osobitného predpisu, je prijímaný naprieč senátmi tak občiansko-právneho, ako aj obchodno-právneho kolégia NS SR“ Slovné spojenie „o určenie právnej skutočnosti“, predstavuje podľa názoru dovolacieho súdu prezentovaného vo vyššie spomínanom uznesení akúsi legislatívnu skratku, zahŕňajúcu viaceré špeciálne určovacie žaloby (napríklad o neplatnosť dobrovoľnej dražby, o neplatnosť skončenia pracovného pomeru, o neplatnosť výpovede z nájmu bytu, o neplatnosť uznesenia valného zhromaždenia kapitálovej obchodnej spoločnosti, o neplatnosť uznesenia členskej schôdze, ktorých prípustnosť vyplýva z osobitného predpisu, vrátane dôvodu, pre ktorý zákonodarca považoval za potrebné, aby súd určil právnu skutočnosť (ako minulú udalosť). Žalobcovia v podanej žalobe nežiadajú určiť právo, ale neplatnosť nájomnej zmluvy. V danom prípade však absentuje osobitný predpis, ktorý by podanie takejto žaloby umožňoval a preto možno nepochybne konštatovať, že takáto žaloba nie je s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti ani procesne prípustná. Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva, je podľa názoru žalovaných potrebné považovať za vadný, a preto mal súd postupom podľa ust. § 129 CSP žalobu odmietnuť. Žalobcovia okrem iného uvádzajú, že čo sa týka samotného dojednanie obsahu nájomnej zmluvy, bolo medzi nimi a žalovaným 1 dohoda, že tento priestor nescudzí po dobu 10 rokov, a v tomto smere navrhli aj výsluch svedkov, ktorých prítomnosť na pojednávaní zabezpečia. Na jednej strane sa teda žalobcovia predmetnou žalobou domáhajú určenia neplatnosti nájomnej zmluvy, na druhej strane však sami odkazujú na údajné dojednanie zmluvných strán pri uzatvorení tejto nájomnej zmluvy. Skutočnosť, či takáto dohoda existovala pritom nemá vplyv na predmet sporu. Žalovaní považujú výsluchy konateľov žalobcov za nadbytočné a neefektívne. Žalovaní uvádzajú, že zákon v prípade uzatvorenia zmluvy o nájme nebytových priestorov vyžaduje písomnú formu, v dôsledku čoho je pre posúdenie nájomného vzťahu rozhodujúci práve konsenzus strán vyjadrený v zmluve. Zo znenia nájomnej zmluvy, ktorá je súčasťou spisu však takéto dojednanie zmluvných strán na žiadnom mieste nevyplýva. Ak by sa zmluvné strany dohodli na žalobcami uvedenej podmienke uzatvorenia nájomnej zmluvy, bolo by takéto dojednanie nepochybne reflektované v znení nájomnej zmluvy. Konatelia žalobcov majú ako strany sporu nepochybne záujem na výsledku konania v dôsledku čoho možno dôvodne predpokladať, že vo výpovedi budú uvádzať rovnaké skutočnosti, aké už boli obsiahnuté v ich písomných vyjadreniach, ktoré navyše žalovaní popierali v priebehu celého konania. Takýto dôkaz podľa názoru žalovaných neoverí/ nevyvráti nimi tvrdenú skutočnosť, a teda vo väzbe na tieto ich tvrdenia nedisponuje vypovedacou potenciou. Naopak, tvrdenia, ku ktorým overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, boli už doterajším konaním bez dôvodných pochybností vyvrátené, a to znením nájomnej zmluvy, ktoré bolo akceptované oboma zmluvnými stranami. Pre úplnosť žalovaní uvádzajú, že strana sporu, na rozdiel

od svedka, nie je pred výsluchom zo strany súdu ani poučená o trestnoprávných následkoch krivej výpovede, v dôsledku čoho potom možno spochybňovať objektívnosť tohto dôkazu, namietat' jeho dôveryhodnosť a tiež relevantnosť pre predmetné konanie. V ostatnom sa žalovaní pridržiavajú svojich tvrdení vo vyjadrení k žalobe zo dňa 24.04.2023.

8. V duplike žalovaní 2 a 3 uvádzajú, že popierajú skutkové tvrdenia žalobcov a majú za to, že ide len o ničím nepodložené skutkové tvrdenia, ktoré žalobcovia doposiaľ v konaní žiadnym relevantným a hodnoverným dôkazom nepreukázali. Žalovaní opätovne namietajú procesnú prípustnosť predmetnej žaloby a zdôrazňujú, že podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu. V tomto smere žalovaní poukazujú na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20. októbra 2022 sp. zn. 1Obdo/51/2021, zverejnenom v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 1/2023 v ktorom súd poukázal na existenciu rozhodovacej súdnej praxe dovolacieho súdu, ktorá bez akýchkoľvek pochybností považovala žaloby o určenie (ne)platnosti právnych úkonov, podané po 1. júli 2016, za žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP, ktorých prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu. V uvedenom uznesení dovolací súd ďalej konštatoval, že „právny názor, podľa ktorého podľa novej právnej úpravy CSP nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov (právnej skutočnosti), ak to nevyplýva z osobitného predpisu, je prijímaný naprieč senátmi tak občiansko-právneho, ako aj obchodno-právneho kolégia NS SR“ Slovné spojenie „o určenie právnej skutočnosti“, predstavuje podľa názoru dovolacieho súdu prezentovaného vo vyššie spomínanom uznesení akúsi legislatívnu skratku, zahŕňajúcu viaceré špeciálne určovacie žaloby (napríklad o neplatnosť dobrovoľnej dražby, o neplatnosť skončenia pracovného pomeru, o neplatnosť výpovede z nájmu bytu, o neplatnosť uznesenia valného zhromaždenia kapitálovej obchodnej spoločnosti, o neplatnosť uznesenia členskej schôdze, ktorých prípustnosť vyplýva z osobitného predpisu, vrátane dôvodu, pre ktorý zákonodarca považoval za potrebné, aby súd určil právnu skutočnosť (ako minulú udalosť). Žalobcovia v podanej žalobe nežiadajú určiť právo, ale neplatnosť nájomnej zmluvy. V danom prípade však absentuje osobitný predpis, ktorý by podanie takejto žaloby umožňoval a preto možno nepochybne konštatovať, že takáto žaloba nie je s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti ani procesne prípustná. Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva, je podľa názoru žalovaných potrebné považovať za vadný, a preto mal súd postupom podľa ust. § 129 CSP žalobu odmietnuť. Žalobcovia okrem iného uvádzajú, že čo sa týka samotného dojednanie obsahu nájomnej zmluvy, bolo medzi nimi a žalovaným 1 dohoda, že tento priestor nescudzí po dobu 10 rokov, a v tomto smere navrhli aj výsluch svedkov, ktorých prítomnosť na pojednávaní zabezpečia. Na jednej strane sa teda žalobcovia predmetnou žalobou domáhajú určenia neplatnosti nájomnej zmluvy, na druhej strane však sami odkazujú na údajné dojednanie zmluvných strán pri uzatvorení tejto nájomnej zmluvy. Skutočnosť, či takáto dohoda existovala pritom nemá vplyv na predmet sporu. Žalovaní považujú výsluchy konateľov žalobcov za nadbytočné a neefektívne. Žalovaní uvádzajú, že zákon v prípade uzatvorenia zmluvy o nájme nebytových priestorov vyžaduje písomnú formu, v dôsledku čoho je pre posúdenie nájomného vzťahu rozhodujúci práve konsenzus strán vyjadrený v zmluve. Zo znenia nájomnej zmluvy, ktorá je súčasťou spisu však takéto dojednanie zmluvných strán na žiadnom mieste nevyplýva. Ak by sa zmluvné strany dohodli na žalobcami uvedenej podmienke uzatvorenia nájomnej zmluvy, bolo by takéto dojednanie nepochybne reflektované v znení nájomnej zmluvy. Konatelia žalobcov majú ako strany sporu nepochybne záujem na výsledku konania v dôsledku čoho možno dôvodne predpokladať, že vo výpovedi budú uvádzať rovnaké skutočnosti, aké už boli obsiahnuté v ich písomných vyjadreniach, ktoré navyše žalovaní popierali v priebehu celého konania. Takýto dôkaz podľa názoru žalovaných neoverí/ nevyvráti nimi tvrdenú skutočnosť, a teda vo väzbe na tieto ich tvrdenia nedisponuje vypovedacou potenciou. Naopak, tvrdenia, ku ktorých overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, boli už doterajším konaním bez dôvodných pochybností vyvrátené, a to znením nájomnej zmluvy, ktoré bolo akceptované oboma zmluvnými stranami. Pre úplnosť žalovaní uvádzajú, že strana sporu, na rozdiel od svedka, nie je pred výsluchom zo strany súdu ani poučená o trestnoprávných následkoch krivej výpovede, v dôsledku čoho potom možno spochybňovať objektívnosť tohto dôkazu, namietat' jeho dôveryhodnosť a tiež relevantnosť pre predmetné konanie. V ostatnom sa žalovaní pridržiavajú svojich tvrdení vo vyjadrení k žalobe zo dňa 24.04.2023.

9. Dňa 22.09.2023 bola súdu doručená zmena žaloby, na základe ktorej žalobcovia žiadali, aby súd určil, že žalovaný 1, žalovaný 2 a žalovaný 3 nemajú práva prenajímateľa zo zmluvy o nájme nebytového priestoru uzavretej dňa 29.04.2020 medzi žalobcom 1 a žalovaným 1, predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru s výmerou 108 m² nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu so súpisným

číslo XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXXX pre k. ú. Piešťany, nachádzajúceho sa na L. U. XX O. B.. Dôvodom na zmenu žaloby je podľa žalobcov dostupná judikatúra vyšších súdov (napr. Krajský súd v Banskej Bystrici, sp. zn. 12Co/49/2018, Krajský súd v Banskej Bystrici, sp. zn. 16Co/129/2019, Krajský súd v Prešove, sp. zn. 1 Co 73/2018), v zmysle ktorej žaloba na určenie právnej skutočnosti je prípustná iba v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Nová právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva), avšak z predpisu osobitného, ako to nepochybne vyplýva z § 137 písm. d) CSP. 1 Rozsudok Krajského súdu v Prešove, sp. zn. 1Co 73/2018 Žalobcovia sa preto v ďalšom priebehu tohto konania budú domáhať vyslovenia, že tu právo žalovaných nie je (§ 137 c) CSP), a to na tom základe, že nájomná zmluva je neplatná (ktorú otázku súd musí vyriešiť ako prejudiciálnu otázku); doterajšie skutkové tvrdenia aj navrhnuté dôkazy zo strany žalobcov zostávajú nezmenené. Čo sa týka naliehavého právneho záujmu na takej žalobe, žalobcovia majú za to, že naliehavý právny záujem vyplýva z osobitného právneho predpisu, ktorým je § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 49a Občianskeho zákonníka. Pre prípad, že by sa súd nestotožnil s vyššie uvedeným záverom uvádzame, že naliehavý právny záujem žalobcov na takej žalobe je daný existenciou ich právnej neistoty; žalovaní 2 a 3 v procesnom postavení žalobcov vedú voči žalobcovi 2 v procesnom postavení žalovaného súdne konanie, v ktorom sa žalovaní 2 a 3 domáhajú zaplatenia nájomného na základe nájomnej zmluvy; keďže v už prebiehajúcom súdnom konaní vedenom žalovanými 2 a 3 (sp. zn. PN-25C/19/2023 na tunajšom súde) neboli voči žalobcovi 2 uplatnené všetky nároky, ktoré by mali vyplývať z nájomnej zmluvy (za predpokladu jej platnosti), je možné dôvodne predpokladať, že také súdne konania, v ktorých budú uplatňované (domnelé) nároky z nájomnej zmluvy, budú voči žalobcovi 2 pribúdať. Okrem toho, žalovaní 2 a 3 vykonalí niektoré úkony, ktoré odôvodňujú existenciu nájomnej zmluvy a z nej vyplývajúcích práv prenajímateľov (konkrétne svojvoľne zadržali a premiestnili veci nachádzajúce sa v priestore), v dôsledku čoho opäť došlo k vzniku ďalšieho sporu, ktorého podkladom je nájomná zmluva. Rozhodnutie vo veci žaloby formulovanej v zmysle tejto zmeny je spôsobilé existujúcu právnu neistotu odstrániť, keďže ním má byť vyslovené, že žalovaní nemajú tie práva z nájomnej zmluvy, o ktorých v súčasnosti sú presvedčení, že ich majú, čím sa ich eventuálne uplatňovanie v budúcnosti voči žalobcom stane bezpredmetným. Je nutné podotknúť, že namietanú neplatnosť nájomnej zmluvy žalovaní odmietajú (čo v konečnom dôsledku vyplýva aj z doterajších písomných podaní žalovaných) a teda žalobcovia neboli objektívne schopní sa jej dovolať inak ako súdnym rozhodnutím. Poukazujeme tiež na judikatúru týkajúcu sa naliehavého právneho záujmu: R 17/1972: Naliehavý právny záujem na určení je daný najmä vtedy, keď by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo keď by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým (§ 80 OSP). Rovnako R 53/1973. R 24/1995: Naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c) OSP je daný aj vtedy, ak takéto určenie môže predísť žalobe na plnenie podľa § 80 písm. c) OSP, je daný aj vtedy, ak takéto určenie môže predísť žalobe na plnenie podľa § 80 písm. b) OSP. Ke vznikú žalobcova právniho záujmu na určení stačí takéto chovanie žalovaného, ktoré nasvedčuje jeho úmyslu porušiť právo žalobce alebo spôsobiť mu újmu na jeho právnom postavení. 2 2 Uznesenie Najvyššieho súdu ČR, č. k. 26 Cdo 2978/2019-60 V zmysle vyššie uvedeného máme za to, že bola preukázaná existencia naliehavého právneho záujmu, hoci žalobca má za to, že naliehavý právny záujem vyplýva z osobitného právneho predpisu.

10. K zmene žaloby sa vyjadril žalovaný 1, ktorý uviedol, že takúto zmenu žaloby by súd nemal pripustiť v tomto konaní, a ak by tak aj učinil má za to, že ani takto zmenenej žalobe nie je možné vyhovieť. Žalobcovia doposiaľ všetky práva vyplývajúce z nájomnej zmluvy plne využívali, odvolávali sa na jej platnosť pri preinvestovaných nákladoch do predmetu nájmu, náhrade škody a teraz sa bez akéhokoľvek logického významu domáhajú určenia, že žalovaný 1 nemá práva prenajímateľa zo zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 29.04.2020 medzi žalobcom 1 a žalovaným 1. V tejto súvislosti poukazuje na tú skutočnosť, že sa žalobcovia nevysporiadali s Dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve, kde je nájomcom žalobca 2 a taktiež so skutočnosťami, ktoré nasledovali po prevode nehnuteľností. Absolútne sa nemožno stotožniť s odôvodnením žaloby, kde žalobcovia uvádzajú, že majú naliehavý právny záujem, čo vyplýva z uvedeného predpisu, ktorým je § 40a Obč. zák. v spojení s § 49 Obč. zák. Žalobca 1 ROKO PLUS, s.r.o. sa svojim návrhom domáhal v konaní 23Up/1442/2022 proti žalovanému 1 na Okresnom súde v Banskej Bystrici v rámci upomínacieho konania úhrady sumy 33 749,00 eur s príslušenstvom, pričom tento návrh zdôvodňovali práve platnou Zmluvou o nájme nebytových priestorov v znení Dodatku č. 1 a tvrdil, že keď mal priestor v nájme, financoval rekonštrukciu v zmysle tejto zmluvy si nárokoval jej preplatenie, vrátane nákladov znaleckého posudku. Ako hlavný dôkaz o ktorý opieral návrh na vydanie platobného rozkazu bola Zmluva o nájme nebytových priestorov a Dodatok č. 1, ako aj súhlas prenajímateľa s rekonštrukciou. Hoci žalovaný 1 na výzvu reagoval tak, že túto

v takej výške neuznáva, pretože si účastníci nájomnej zmluvy započítavali splátky nájomného oproti nákladov na rekonštrukciu v dohodnutom rozsahu a žalovaný 1 trval na zdokladovaní požadovanej sumy relevantnými účtovnými dokladmi, aby mohol vidieť opodstatnenosť a prípadnú výšku bezdôvodného obohatenia.

11. Na pojednávaní dňa 23.10.2023 právny zástupca žalobcov uviedol, že sa v plnom rozsahu sa pridrižiava žaloby a ostatných podaní. Zdôraznil, že žalobca 1 dňa 29.04.2020 podpísal so žalovaným 1 nájomnú zmluvu na prenájom priestoru špecifikovaného v žalobe, pričom žalobca 1 bol uzrozumený s tým, že tento priestor sa nachádza v stave nevyhovujúcom pre zamýšľané užívanie. Konkrétne sa jednalo o prevádzku rýchleho občerstvenia s posedením. A bol uzrozumený aj tým, že je nevyhnutné vykonať rekonštrukciu priestoru pred tým ako začne s faktickým prevádzkovaním podniku. Žalobca 1 túto zmluvu podpísal po tom, ako bolo so žalovaným 1 v prítomnosti konateľa žalobcu 2 dohodnuté, že priestor, na ktorý má byť nájomná zmluva uzatvorená žalovaný 1 nescudzí po dobu 10 rokov, čo bola doba, ktorú mal žalobca 1 odhadnúť, spočítanú na to, aby sa mu investícia do priestoru mohla z výnosov jeho podnikateľskej činnosti vrátiť. Rekonštrukcia bola vykonaná, vzťah žalobcu 1 a žalovaného 1 fungoval bez problémov až do kým sa žalobca 1 a žalobca 2 nedozvedeli, že priestor bol scudzený. Žalobcovia sú presvedčení, že žalovaný 1 konal s tým úmyslom, aby došlo k zhodnoteniu jeho nehnuteľnosti na úkor žalobcu 1 a 2, resp. na ich náklady. Vzhľadom na toto presvedčenie zastávajú názor, že boli zo strany žalovaného 1 uvedení do omylu, z dôvodu ktorého sa domáhajú vydania rozsudku v zmysle ostatného podania. Keďže došlo k zmene vlastníctva k priestoru, resp. celej nehnuteľnosti, máme za to, že stranami tohto konania musia byť aj žalovaní 2 a 3, ktorí mali prevziať práva a povinnosti z napadnutej zmluvy, aj keď s konaním žalovaného 1 pred uzavretím tejto zmluvy ich postavenie žiadnym spôsobom nesúvisí.

12. Právny zástupca žalovaného uviedol, že sa pridrižiava sa písomných podaní. Má za to, že takto postavená žaloba nespĺňa kritéria pre to, aby jej bolo možné vyhovieť. Má za to, že zmluva je platná, najmä účastníci sa ňou riadili až do podania žaloby. Odvolal sa na dôkazy, ktoré predložil. Má za to, že táto žaloba je v rozpore s dobrými mravmi, prieči sa zákonom, tým že nie sú naplnené zákonné podmienky v zmysle § 137 CSP s tým, že dôvody, ktoré uvádzal, že nemôže mať len pozitíva z tejto zmluvy. Všetky úkony, ktoré účastníci nájomnej zmluvy robili, akceptoval štát, samotní účastníci. Nemožno hovoriť o tom, že účastníci si dohodli, že s majetkom sa nebude nakladať 10 rokov, je to klamstvo. Takéto dojednanie nie je dané v žiadnom dokumente. Takáto významná okolnosť by bola isto súčasťou nájomnej zmluvy. Žalobu považuje za nedôvodnú a žiada ju ako takú zamietnuť.

13. Právny zástupca žalovaných na pojednávaní uviedol, že odkazuje na svoje písomné podania, nad rámec ktorých vo vzťahu posledného podania žalobcu uvádza nasledovné: Žalovaní 2 a 3 podrobne vysvetlili, prečo je za účinnosti CSP neprípustná pôvodná žaloba o určenie neplatnosti zmluvy. Zmenu žaloby tak ako ju navrhol žalobca 1 a 2 v podaní zo dňa 22.09.2023 sa snaží napraviť túto skutočnosť preformulovaním petitu tak, aby spadal pod § 137 písm. c) CSP. Naliehavý právny záujem na takomto určení odvádza od ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktorým mali byť žalobcovia uvedení do omylu. Podstatné ale je, či vyhovením takejto žaloby by došlo k zmene postavenia žalobcov 1 a 2, je potrebné uviesť, že žalobca 1, ani žalobca 2 predmetný priestor neužívali. Žalovaní voči žalobcovi 2 vedú súdne konanie na tunajšom súde, sp. zn. PN-25C/19/2023 o nezaplatené nájomné a rovnako žalobca 1 a 2 vedie voči žalovaného a 3 konanie o náhradu škody na Okresnom súde banská Bystrica 19Up/1367/2023, kde si súdy platnosť alebo neplatnosť nájomnej zmluvy môžu aj musia vyriešiť ako predbežnú otázku. Preto rozhodnutie súdu v tejto veci nijakým spôsobom žalobcovi nepomôže a preto nemá žiaden naliehavý právny záujem. Odhliadnuc od toho žalobca 1 a 2 na dnešnom pojednávaní do zápisu uviedli, že vstup do nájmu a jeho nerušený priebeh bol až pokiaľ nedošlo k zmene vlastníctva podielov na budove. Na druhej strane ale tvrdí, že boli uvedení do omylu pri podpise zmluvy, kedy ešte nemali vedieť a nemohli vedieť o tejto zmene, ktorá nastala dosť neskôr ako vstúpil žalobca 1 do užívania predmetu nájmu. Inak povedané, aj ak by sme akceptovali možnosť tejto žaloby, tak žalobca 1 a 2 nepreukázali základnú podmienku, ktorú tvrdia a to, že v čase podpisu nájomnej zmluvy bol žalobca 1 uvedený do omylu. Navrhol, aby súd žalobu zamietol a žalovaným 2 a 3 priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu.

14. Súd na tomto pojednávaní uznesením pripustil zmenu žaloby v znení: Súd určuje, že žalovaný 1, žalovaný 2 a žalovaný 3 nemajú práva prenajímateľa zo zmluvy o nájme nebytového priestoru uzavretej dňa 29.04.2020 medzi žalobcom 1 a žalovaným 1, predmetom ktorej je nájom nebytového

priestoru s výmerou 108 m², nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom XXXX, zapísaného na LV č. XXXXX, pre k. ú. B., nachádzajúceho sa na L. U. XX O. B.. Uznesenie bolo odôvodnené a bolo dané poučenie o opravnom prostriedku.

15. V konaní nebolo sporné uzatvorenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi Š. Á. a OS ROKO PLUS, s.r.o. dňa 29.04.2020, nebolo sporné uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorým došlo k zmene zmluvných strán na strane prenajímateľa : ROKO PLUS, s.r.o.. na B. M. M..L..T... Za sporné súd považoval platnosť zmluvy o nájme v znení jej dodatku č. 1 a z toho vyplývajúce práva a povinnosti zmluvných strán. V rámci predbežného právneho posúdenia súd uviedol, že v predmetnej veci je podaná žaloba o určenie práv žalovaných zo zmluvy o nájme v zmysle § 137 písm. c) CSP.

16. V prvom rade sa súd zaoberal aktívnou vecnou legitímáciou žalobcu 1 a pasívnou legitímáciou žalovaného 1.

17. Vecná legitímácia vyjadruje postavenie účastníka konania v hmotnoprávnom vzťahu (niekedy aj v procesnoprávnom vzťahu), ktoré v konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo neúspechu v konaní. Účastník konania, ktorý je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (záväzku), má pasívnu legitímáciu. Vecná legitímácia sa na začiatku konania tvrdí. Súd žalobe vyhovie len vtedy, ak žalobca je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia a žaluje osobu, ktorá je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti. Ak sa to v konaní nedokáže, súd žalobu zamietne so záverom o nedostatku aktívnej alebo pasívnej vecnej legitímácie žalovaného bez ohľadu na prípadné zistenie, že nositeľom pasívnej vecnej legitímácie je iný subjekt, ktorého ale žalobca za žalovaného neoznačil.

18. Po preskúmaní žaloby súd zistil, že žalobca 1 nemá v predmetnej veci aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby. Dodatkom č. 1 k Zmluve o nájme zo dňa 29.04.2020 ďalej len „zmluva o nájme“) došlo k zmene osoby nájomcu zo žalobcu 1 na žalobcu 2 s platnosťou od 01.08.2021. Žalobca 1 tak nie je nositeľom hmotnoprávnych práv. Ak aj má žalobca 1 pochybnosti o platnosti Dodatku č. 1 k zmluve o nájme, v tomto smere súd uvádza, že žalobu bolo potrebné zamietnuť (čo i aj ako celok) pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na určení. Platnosť, resp. neplatnosť zmluvy o nájme sa musí ako predbežná otázka posudzovať v konaní PN-25C/19/2023 (konanie začaté dňa 09.05.2023). Konajúci súd v skôr začatom konaní určí platnosť alebo neplatnosť zmluvy o nájme a na základe takéhoto určenia žalobe o zaplatenie buď vyhovie (ak zistí, že žalobcovia majú právo na nájomné vyplývajúce zo zmluvy o nájme), alebo žalobu zamietne.

19. Podľa § 680 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

20. Žalovaný 1 v tomto konaní nemá pasívnu vecnú legitímáciu, nakoľko predajom svojho spoluvlastníckeho podielu žalovaný 2 a žalovaný 3 spoločne vstúpili do práv a povinností na strane prenajímateľa. Nájomná zmluva sa zmenou vlastníka nehnuteľnosti nezrušuje ani nezaniká, nový vlastník nehnuteľnosti, resp. noví vlastníci vstupujú do práv a povinností pôvodného vlastníka. Žalovaný 1 tak v predmetnom konaní už nie je nositeľom žiadnych práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o nájme.

21. Súd tak vo výroku I. tohto rozhodnutia žalobu žalobcu 1 zamietol a žalobu voči žalovanému 1 zamietol z dôvodu nedostatku vecnej legitímácie v konaní. V konaní súd pokračoval so žalobcom 2, žalovaným 2 a žalovaným 3.

22. Podľa § 159 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) začatie konania bráni tomu, aby o tom istom spore prebiehalo na súde iné konanie. Ak na súde prebieha o tom istom spore iné konanie, súd zastaví konanie, ktoré sa začalo neskôr.

23. Určovacia žaloba zakladá prekážku litispendencie pre inú žalobu s rovnakým obsahom medzi totožnými stranami. Je však irelevantné, či je naliehavý právny záujem v oboch určovacích žalobách tvrdený zhodne, alebo odlišne. Inými slovami, určovacia žaloba zakladá prekážku litispendencie za

opísaných podmienok aj vtedy, ak žalobca v neskôr podanej určovacej žalobe tvrdí iný naliehavý právny záujem ako v skôr podanej určovacej žalobe. Prekážka litispendencie pôsobí aj „zrkadlovo“. Pozitívna určovacia žaloba vytvára prekážku litispendencie pre negatívnu určovaciu žalobu, ak je predmetom oboch petitov rovnaké právo, ak sú obe žaloby medzi totožnými stranami, ale žalobca v pozitívnej určovacej žalobe vystupuje ako žalovaný v negatívnej určovacej žalobe. Obdobné účinky vytvára negatívna určovacia žaloba vo vzťahu k pozitívnej určovacej žalobe. Z hľadiska skúmania procesných podmienok prekážky litispendencie vykazuje osobitosti aj vzťah určovacej žaloby a žaloby na plnenie, ak je právnym dôvodom žaloby na plnenie porušenie práva, ktoré má byť deklarované určovacou žalobou. Ide o prípad, keď je určovací žalobný nárok prejudiciálnou otázkou pre žalobný nárok na plnenie. Žalobný nárok na plnenie konzumuje určovací žalobný nárok. Žaloba na plnenie vytvára preto prekážku litispendencie pre určovaciu žalobu. V opísaných procesných situáciách sa však v merite veci prejaví, že žalobný nárok na plnenie konzumuje určovací žalobný nárok. Ak bola podaná určovacia žaloba a nato aj žaloba na plnenie, znamená to, že došlo k porušeniu práva (inak by žalobcom tvrdený nárok na plnenie nevznikol). Žalobca tým (v zásade) stratil naliehavý právny záujem na určení práva. Súd v takom prípade určovacej žalobe nemôže vyhovieť. Ak už bolo právoplatne rozhodnuté o určovacej žalobe, potom rozsudok vynesený na základe určovacej žaloby (tak vyhovujúci, ako aj zamietajúci) záväzne determinuje, akým spôsobom vyrieši súd v konaní o žalobe na plnenie predbežnú otázku, či právo (ktorého porušenie žalobca tvrdí) existovalo alebo nie. K zmene žaloby v tomto konaní došlo dňa 22.09.2023 (doručením návrhu na zmenu žaloby na súd). V čase zmeny žaloby už bolo začaté konanie PN - 25C/19/2023, v ktorom bola podaná žaloba žalovaných 2 a 3. Žalovaní sa v tomto konaní domáhajú zaplata nájomného na základe zmluvy o nájme. Jedná sa o žalobu na plnenie, ktorá v sebe konzumuje aj pozitívny určovací žalobný nárok. V konaní PN - 25C/19/2023 súd musí v prvom rade ako predbežnú otázku vyriešiť platnosť, resp. neplatnosť zmluvy o nájme a na základe tohto posúdenia priznať alebo nepriznať žalobcom nárokované nájomné. V prejednávanom prípade ide o negatívny žalobný nárok, avšak medzi tými účastníkmi konania, ibaže v opačnom procesnom postavení ako v konaní vedenom pod sp. zn. PN - 25C/19/2023. Súd preto v tu prejednávanom prípade musel konanie zastaviť pre neodstrániteľnú vadu konania - prekážku litispendencie, nakoľko toto konanie o žalobe na určenie začalo neskôr, a to doručením zmeny žaloby na súd dňa 22.09.2023.

24. Z vyššie uvedených dôvodov, z nedostatku aktívne vecnej legitímácie žalobcu 1, pasívnej vecnej legitímácie žalovaného 1 a prekážky litispendencie, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

25. Podľa § 251 Zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

26. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

27. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

28. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

29. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania súd vychádzal z rozhodnutia vo veci samej, keď žalovaný 1, žalovaný 2 a žalovaný 3 boli v konaní plne úspešní, a preto im súd vo výrokoch III. a IV. tohto rozsudku priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. V konaní neboli tvrdené a súd ani sám nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa (§ 257 CSP), pre ktoré by žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi nemal priznať.

30. O výške náhrady trov konania rozhodne súd podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava.

Podanie treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.