

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/38/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1409213478  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kučerová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1409213478.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Kučerovej a sudkýň Mgr. Jany Janics Bajánkovej a Mgr. Zity Leimbergerovej v právnej veci žalobcu: Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, IČO: 30867002, so sídlom Cesta mládeže č. 2828, Bratislava, zast. advokátom JUDr. Ľubomírom Schweighoferom, Šafárikovo nám. 2, Bratislava proti žalovanému: H.. B. W., K.. XX.X.XXXX, O. D. XX, O., zast. Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., Hlavná ul. č. 31, Trnava, IČO: 36 865 281, zast. Kolíková & Partners, s.r.o., Radvanská ul. č. 21, Bratislava, IČO: 47 239 441, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy a o návrhu žalobcu na prerušenie konania, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV z 3. septembra 2020 č. k. 7C/421/2009-1169, takto

### rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie sa v I. a II. výroku potvrdzuje.

Vo výroku o trovách konania (III. výrok) sa napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie mení tak, že žalovanému sa voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

Výrok IV. napadnutého rozsudku sa zrušuje.

Žalovanému sa voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na prerušenie konania (výrok I.), žalobu zamietol (výrok II.) a zároveň žalovanému priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške trov konania súd prvej inštancie rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (výrok III. a IV.).

2. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že žalovaný je vlastníkom nehnuteľností a to pozemku parc. č. XXXXX vo výmere 1579 m<sup>2</sup> - druh pozemku záhrady, pozemku parc. č. XXXXX vo výmere 499 m<sup>2</sup> - druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku parc. č. XXXXX/X vo výmere 683m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady, pozemku parcela registra "C" s parc. č. XXXXX/X, vo výmere 1497 m<sup>2</sup> - druh pozemku lesné pozemky, pozemku parc. č. XXXXX/X vo výmere 24m<sup>2</sup> - druh pozemku záhrady a stavby súp. č. X postavené na parc. č. XXXXX, nachádzajúcich sa v kat. úz. B. zapísaných na LV č. XXXX. Stavba so súp. Č.. X postavená na parc. č. XXXXX je ôsmy mlyn Klepáč nachádzajúci sa v lokalite Ž. W. B. O. (tento mlyn je jeden z deviatich obilných mlynov na Vydrickom potoku). Zmluvou o nájme nehnuteľnosti z 15.12.2008 uzavretou podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka žalovaný prenajal vyššie uvedené nehnuteľnosti do nájmu žalobcovi na dobu 30 rokov, pričom uvedené právo užívania nehnuteľností bolo zapísané aj do príslušného katastra nehnuteľností (LV č. XXXX v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby uvedený nájomca S. - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, IČO: 30 867 002). Listom zo dňa 31.7.2009 (č.1. 19) žalovaný odstúpil od predmetnej nájmovej zmluvy z

dôvodu, že žalobca porušil povinnosť zakotvenú v čl. V ods. 3 nájomnej zmluvy, t. j. povinnosť uhradiť nájomné najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia vystaveného prenajímateľom podľa ods. 2 tohto článku zmluvy. Listom zo dňa 17.10.2009 (č. 1. 20) žalovaný opätovne odstúpil od predmetnej nájomnej zmluvy. Výzvou zo dňa 6.10.2009 žalobca vyzval žalovaného v zmysle čl. V bodu 2 predmetnej nájomnej zmluvy ako prenajímateľa o vyčíslenie nájomného. Žalovaný na túto výzvu reagoval e-mailom z 9.11.2009 adresovaným Y. S., ktorý u žalobcu vykonával funkciu revízora (č.1. 16). V tomto e-maili žalovaný uviedol, že dňa 29.6.2009 oznámil „signatárom zmluvy“ celkovú sumu nájomného za rok 2009, nájomné však nebolo v termíne uhradené a preto odstúpil od zmluvy, čo oznámil jej „signatárom“, pričom prevzatie tohto oznámenia písomne potvrdili V. Y. a Q. Š.. Listom zo dňa 20.10.2009 adresovaným katastrálnemu úradu žalovaný požiadal o výmaz žalobcu z LV č. XXXX z dôvodu odstúpenia od zmluvy (31.7.2009 a 17.10.2009). Žalobca tvrdil, že žalovaný mu nikdy nedoručil odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy a uvádzal, že neporušil žiadne zmluvné povinnosti, ktoré by mohli zakladať právo žalovaného na odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy. Podľa názoru žalovaného dôvodom pre odstúpenie od nájomnej zmluvy bolo neuhradenie nájomného do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia vystaveného prenajímateľom - žalovaným v zmysle čl. V bod 2 nájomnej zmluvy. V tomto článku nájomnej zmluvy je zakotvená povinnosť žalovaného ako prenajímateľa oznámiť nájomcovi celkovú sumu nájomného na príslušný kalendárny rok najneskôr do 30. júna príslušného kalendárneho roku.

3. Ďalej súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku konštatoval, že na Okresnom súde Bratislava III vo veci žalobcu H.. B. W. proti žalovanému S.Á.Č. - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici súd rozsudkom zo dňa 4.6.2019 č. k. 19C/54/2013-605 žalobu žalobcu (v prejednávanej veci v procesnom postavení žalovaného) o vypratanie nehnuteľnosti zamietol a ustálil, že žalobca H.. B. W. nebol oprávnený odstúpiť od zmluvy v dôsledku nespĺnenia povinnosti uhradiť nájomné za rok 2009 zo strany žalovaného S.. Súd v uvedenej veci zaujal stanovisko, že Zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008 uzavretá medzi stranami sporu nie je neplatná a odstúpenie žalobcu H.. B. W. zo dňa 31.7.2009 od nej nie je dôvodné, ani účinné, v dôsledku čoho žalovaný užíva dotknuté nehnuteľnosti, ktorých vypratanie je predmetom sporu vedeného pod sp. zn. 19C/54/2013, oprávnené. Súd v odôvodnení rozsudku okrem iného poukázal na čl. X ods. 2 písm. f/ zmluvy o nájme s tým, že v zmluve nie je zrozumiteľne uvedené, od kedy plynie lehota 30 dní a preto súd vo vzájomnej súvislosti s čl. V ods. 3 zmluvy, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje uhradiť nájomné do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia, mal za to, že pokiaľ mal nájomca lehotu 30 dní od doručenia oznámenia na zaplatenie nájomného, do omeškania sa mohol dostať až po uplynutí tejto lehoty a až v prípade, ak by bol v omeškaní 30 dní, až vtedy a nie skôr by mohlo dôjsť k podstatnému porušeniu zmluvy. Za danej situácie podľa zmluvy o nájme by Ing. B. W.Y. dňa 31.7.2009 nemal ani zákonný, ani zmluvný dôvod na odstúpenie od Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008, keďže ani podľa ním tvrdených skutočností v tom čase (31.7.2009) by žalovaný nebol v omeškaní so zaplatením nájomného viac ako 30 dní. Na Okresnom súde Bratislava IV sa zároveň vedie konanie pod sp. zn. 40C/118/2016, v ktorom súd uznesením č. k. 40C/118/2016-93 zo dňa 9.10.2017 pripustil zmenu žaloby tak, že aktuálny petit znie: „Súd určuje, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným založený Zmluvou o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008 trvá“.

4. Naliehavý právny záujem je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby, ktorý je potrebné skúmať ex offico. Súd prvej inštancie preto skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy zo dňa 31.7.2009 v čase rozhodnutia vo veci samej. Uviedol, že prejednávany spor je iniciovaný určovacou žalobou podanou 10.12.2009 za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku. Podmienky procesnej prípustnosti žalôb na určenie právnej skutočnosti podaných za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku majú súdy posudzovať podľa ustanovení O.s.p. (§ 470 ods. 2 veta prvá Civilného sporového poriadku). Žalobca sledoval podaním žaloby podľa Občianskeho súdneho poriadku v tom čase platnom a účinnom zotrvanie a zachovanie predmetného vzťahu založeného Zmluvou o nájme zo dňa 15.12.2008 už opísanou v odôvodnení tohto rozsudku a zmyslom žalobcom navrhovaného rozhodnutia, vychádzajúc zo znenia žalobného petitu uvedeného v žalobe, bolo určenie neplatnosti odstúpenia zo dňa 31.7.2009 od zmluvy o nájme zo dňa 15.12.2008. Krajský súd v odôvodnení zrušujúceho rozhodnutia vyslovil, že predmetný list žalovaného zo 17.10.2009 podľa jeho obsahu nemožno vyhodnotiť ako odstúpenie od predmetnej zmluvy (žalovaný v ňom iba „podčiarkol“ opodstatnenosť odstúpenia od nájomnej zmluvy z 31.7.2009 a týmto listom už žiadne ďalšie odstúpenie od predmetnej zmluvy nerealizoval).

5. Podľa súdu prvej inštancie žaloba na určenie (ne)existencie právnej skutočnosti (neplatnosť odstúpenia od zmluvy o nájme takou právnou skutočnosťou vo vzťahu ku záväzkovému vzťahu je) nie je objektívne spôsobilá odstrániť spornosť tak, aby vylúčila možnosť prípadných ďalších súdnych sporov (strany sporu vedú už bez vyčkania na rozhodnutie v predmetnej veci súdne spory na Okresnom súde Bratislava IV sp. zn. 40C/118/2016 o určenie, že nájomný vzťah trvá a na Okresnom súde Bratislava III sp. zn. 19C/54/2013 o vypratanie predmetných nehnuteľností). Naliehavý právny záujem by bol daný len za predpokladu podania žaloby, ktorou by došlo k určeniu právneho vzťahu medzi účastníkmi (t. j. že nájomný vzťah trvá a prejudiciálne by aj vyriešila otázku platnosti resp. neplatnosti odstúpenia z 31.7.2009 od Zmluvy o nájme zo dňa 15.12.2008). Určovacia žaloba (§ 80 písm. c/ O.s.p.) má predovšetkým preventívny charakter - jej účelom je spravidla poskytnúť ochranu právam žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva (na Okresnom súde Bratislava III prebieha konanie o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti sp. zn. 19C/54/2013). Určovacia žaloba preto vo všeobecnosti nie je opodstatnená tam, kde už právny vzťah alebo právo boli porušené a kde je namieste žaloba o splnenie povinnosti. Ďalej prvoinštančný súd uviedol, že v predmetnom konaní sp. zn. 7C/421/2009 žalobca neosvedčil svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení a preto dospel k záveru, že navrhovaná určovacia žaloba nie je z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým ani prípustným prostriedkom ochrany práva, a preto žalobu zamietol bez toho, aby sa zaoberal meritom veci. Súd prvej inštancie teda právny záver o otázke naliehavého právneho záujmu podľa § 80 písm. c/ O.s.p. platného a účinného v čase podania žaloby, založil na právnej argumentácii, podľa ktorej: „a) nie je daný naliehavý právny záujem v zmysle §80 písm. c/ O.s.p. na určení neplatnosti právneho úkonu, nakoľko je posúdenie platného právneho úkonu predbežnou otázkou vo vzťahu k riešeniu otázky o neexistencii resp. existencii práva alebo právneho vzťahu (nájomného vzťahu riešeného v konaní na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 40C118/2016 a b) určenie (ne)platnosti odstúpenia od zmluvy zo dňa 31.7.2009 neodstraňuje právnu neistotu žalobcu v tom, či trvá pôvodný právny vzťah (nájom). Podľa právneho názoru súdu prvej inštancie žalobca naliehavý právny záujem v čase vyhlásenia rozsudku nepreukázal (naliehavý právny záujem musí trvať počas celého konania), lebo jeho žaloba spornosť vzťahu strán sporu konania nerieši a neodstraňuje; rozhodnutie o neplatnosti predmetného odstúpenia zo dňa 31.7.2009 od zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008 nerieši spornú otázku, či nájomný vzťah podľa predmetnej zmluvy trvá alebo zanikol. S poukazom na už uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že určením neplatnosti odstúpenia od zmluvy, na základe ktorého mal zaniknúť právny vzťah medzi stranami sporu, nedôjde k vyriešeniu všetkých sporných otázok, najmä nedôjde k odstráneniu neistoty žalobcu, či pokračuje pôvodný nájomný vzťah dohodnutý Zmluvou o nájme na dobu určitú, t. j. určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy o nájme by, za v odôvodnení už uvedených okolností, nemohlo vytvoriť pevný právny rámec vo vzťahoch medzi stranami sporu (ako účastníkmi zmluvy o nájme) a vyriešenie uvedenej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu. S poukazom na tieto závery súd prvej inštancie žalobu výrokom II. napadnutého rozsudku zamietol.

6. Súd prvej inštancie súčasne výrokom I. napadnutého rozsudku zamietol návrh žalobcu na prerušenie konania do skončenia konania vedeného na OS Bratislava III pod sp. zn. 19C/54/2013 dôvodiac, že inštitút prerušenia konania je určité procesné riešenie stavu, ktorý nastal v priebehu konania, a ktorý v tejto danej chvíli neumožňuje súdu, aby v konaní pokračoval a to až do doby kým iný súd nerozhodne o otázke významnej pre rozhodnutie súdu alebo kým súd sám neodstráni prekážku, ktorá mu bráni v konaní pokračovať. Vo vzťahu k návrhu žalobcu na prerušenie konania (viď bod 34 a 36 odôvodnenia rozsudku) súd prvej inštancie uviedol, že tu nejde o prípad, kedy by sa v inom konaní riešila otázka významná pre jeho rozhodnutie. Prerušenie konania je fakultatívnym riešením, ak súd nevzhliadne možnosť pokračovania v konaní. Hodnotiaca úvaha v tomto smere je obmedzená len univerzálnou danosťou takejto možnosti, bez vymedzenia konkrétnych kritérií, ktoré by mal súd pri svojom rozhodnutí zohľadňovať a v zmysle ustálenej judikatúry NS SR je potrebné v konaní postupovať tak, aby sa vec prejedнала verejne bez prietahov. A teda pri posudzovaní návrhu žalobcu na prerušenie konania je rozhodujúcim hľadiskom zásada hospodárnosti konania a prerušenie konania sp. zn. 7C/421/2009 predstavuje skôr reštriktívnu výnimku ako pravidlo. Súd prvej inštancie nezistil, že by sa v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 19C/54/2013, na ktoré poukazoval žalobca, riešila otázka, ktorá by mohla mať význam pre rozhodnutie súdu v predmetnom konaní sp. zn. 7C 421/2009 a preto návrh žalobcu na prerušenie konania zamietol (vzhľadom na hospodárnosť konania a od roku 2009 vykonané rozsiahle dokazovanie a riešenú otázku žalovaným namietaného nedostatku naliehavého právneho záujmu na určení).

7. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového konania (ďalej len „CSP“) a úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

8. Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konania, alternatívne aby ho zmenil tak, že žalobe vyhovie. Voči rozsudku súdu prvej inštancie namietal, že v bode 75. záver o nedôvodnosti žaloby založil na nedostatku naliehavého právneho záujmu na navrhovanom určení argumentujúc súdnym konaním vedeným pred Okresným súdom Bratislava IV sp. zn. 40C 118/2016 o určení, že nájomný vzťah trvá a súdnym konaním vedeným na Okresnom súde Bratislava III sp. zn. 19C/54/2013 o vypratanie nehnuteľnosti predstavujúcej predmet nájmu. Žalobca dôvodil, že v čase podania žaloby o určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy nemal okrem určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu k dispozícii žiaden ďalší právny inštitút, ktorým by sa mohol domáhať ochrany svojich práv a oprávnených záujmov, t. j. v čase podania žaloby by právoplatný rozsudok vytvoril pevný základ ďalšieho právneho vzťahu medzi účastníkmi konania. Až po právoplatnosti rozsudku Okresného súdu Bratislava III a po zamietnutí žaloby o vypratanie na základe ustálenia, že nájomná zmluva je jednoznačne platná a odstúpenie od zmluvy je jednoznačne neplatné, by bolo možné konštatovať, že akýkoľvek iný výrok Okresného súdu Bratislava IV vo vzťahu k platnosti zmluvy a neplatnosti odstúpenia by bol v príkrom rozpore s rozsudkom o zamietnutí žaloby o vypratanie. Rozsudok v prípade žaloby o vypratanie v konaní vedenom pred Okresným súdom Bratislava III (ide o konanie vedené pod sp. zn. 19C/54/2013 - pozn. odvolacieho súdu) však nie je ešte právoplatný, keď odvolací súd môže súd prvej inštancie požiadať o doplnenie dokazovania; môže dôjsť k situácii, že niektoré právne inštitúty budú prejednané a vyhodnotené odlišne a môže sa stať, že právne postavenie žalobcu bude opäť neisté. Z uvedeného dôvodu navrhoval prerušenie tohto konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava III o vypratanie nehnuteľnosti. Jeho návrh na prerušenie konania bol zamietnutý, čím mu súd prvej inštancie svojim nesprávnym procesným znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 365 ods. 1 písm. b/ CSP. Na základe vyššie uvedených dôvodov žalobca nepovažoval za správne, aby z dôvodu, že v dobrej viere bránil svoje práva a oprávnené záujmy jediným dostupným právnym prostriedkom (žalobou o určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy) bol v plnom rozsahu zviazaný na náhradu trov konania žalovanému. Ďalej žalobca v odvolaní pripomenul, že Okresný súd Bratislava III v konaní o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti vedenom pod sp. zn. 19C/54/2013 vykonal podrobné dokazovanie a dôsledne sa vysporiadal s otázkou platnosti nájomnej zmluvy a s otázkou neplatnosti odstúpenia od nej, pričom v odôvodnení rozsudku č. k. 19C/54/2013- 605 zo dňa 4.6.2019 skonštatoval, že predmetná zmluva o nájme nehnuteľnosti nie je neplatná a odstúpenie od nej nebolo dôvodné, a tiež že žalovaný užíva dotknuté nehnuteľnosti, ktorých vypratanie je predmetom sporu, oprávnene.

9. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že napadnutý rozsudok považuje za vecne správny a navrhuje ho potvrdiť. Žiadal tiež, aby mu boli priznané trovy odvolacieho konania. K odvolacej argumentácii žalobcu dodal, že ním zvolený právny inštitút určovacej žaloby nie je procesne vhodným nástrojom na riešenie právneho sporu medzi účastníkmi konania, keďže vyhovenie žalobe by nevytvorilo pevný základ ďalšieho právneho vzťahu medzi stranami sporu, ani neodstránilo neistotu vzťahu účastníkov, ako mylne uvádza žalobca; navyše z odvolania žalobcu nie je zrejmé, v čom vidí nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie v súvislosti so zamietnutím jeho návrhu na prerušenie konania.

10. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že hoci je odvolanie dôvodné, napadnutý rozsudok je vo výroku I a II vecne správny.

11. V prejednávanej veci je predmetom konania určení neplatnosti právneho úkonu žalovaného, a to odstúpenia od zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzavretej dňa 15.12.2008, pričom ide o odstúpenie od tejto zmluvy realizované listom žalovaného zo dňa 31.7.2009. Odvolací súd v odôvodnení zrušujúceho uznesenia č. k. 6Co/61/2017- 903 okrem iného skonštatoval, že žaloba o určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy o nájme nehnuteľnosti je procesne prípustná, pretože bola podaná na súd prvej inštancie pred tým ako nadobudol účinnosť Civilný sporový poriadok a súčasne uviedol, že list žalovaného zo dňa 17.10.2009 podľa jeho obsahu nemožno vyhodnotiť ako odstúpenie od predmetnej zmluvy. Žalovaný v ňom totiž iba „podčiarkol“ opodstatnenosť odstúpenia od nájomnej zmluvy z 31.7.2009 a teda týmto listom ďalšie odstúpenie od predmetnej zmluvy nerealizoval.

12. Odvolací z vlastnej úradnej činnosti zistil, že konanie vedené pod sp. zn. 19C/54/2013, v ktorom sa žalobca H.. B. W. domáhal voči žalovanému S. - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici vypratania predmetných nehnuteľností, bolo právoplatne skončené rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave zo dňa 29.9.2021 č. k. 7Co/243/2019-676, ktorým odvolací súd potvrdil zamietajúci rozsudok Okresného súdu Bratislava III zo dňa 4.6.2019 č. k. 19C/54/2013-605 konštatujúc, že „súd prvej inštancie správne ustálil, že zo strany žalobcu nebola žalovanému poskytnutá potrebná súčinnosť - nebola mu právne účinným spôsobom oznámená výška nájomného za rok 2009, tak ako sa k tomu žalobca zaviazal v čl. V bod 2 nájomnej zmluvy, preto sa žalovaný ani nemohol dostať s platením nájomného za rok 2009 do omeškania. Žalobca tak nebol oprávnený postupovať v súlade s čl. X bod 2 písm. f) nájomnej zmluvy, t. j. nebol oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy v dôsledku nesplnenia povinnosti uhradiť nájomné za rok 2009 zo strany žalovaného. Správnosť uvedených záverov preukazuje aj výzva žalovaného zo dňa 6.10.2009, ktorou vyzval žalobcu z dôvodu „že takéto vyčíslenie ku dnešnému dňu nevykonal“ na vyčíslenie nájomného za rok 2009. Pričom žalobca v reakcii na výzvu žalovaného (email zo dňa 9.11.2009) sám potvrdil, že celkovú sumu nájomného za rok 2009 oznámil signatárom zmluvy, ktorým následne doručil aj odstúpenie od zmluvy (zo dňa 31.7.2009). Transparentnosť konania zo strany žalobcu nemožno vyvodiť ani z jeho postupu pri doručovaní odstúpenia od zmluvy o nájme zo dňa 31.7.2009, a to s odkazom na čl. X bod 2 Zmluvy o nájme, v ktorom si strany dohodli, že účinky odstúpenia nastávajú jeho doručením podľa ust. Občianskeho súdneho poriadku. Podľa ustanovení tohto predpisu pritom zákon výslovne predpokladal doručovanie písomností prioritne na adresu sídla právnickej osoby uvedenu v príslušnom registri, v ktorom je zapísaná (§ 46 ods. 1, § 48 ods. 1, 2 O.s.p.), a to osobám oprávneným za orgány alebo právnické osoby prijímať písomnosti. V danom prípade žalobca i odstúpenie od zmluvy zo dňa 31.7.2009 doručoval osobne p. V. Y. U. Q. Š., z ktorých len p. Q. Š. bol členom predstavenstva žalovaného nedisponujúci oprávnením konať samostatne v mene žalovaného. Možno tak v plnom rozsahu súhlasiť so závermi súdu prvej inštancie, že v dôsledku nepreukázania právne účinného oznámenia výšky nájomného za rok 2009 žalovanému neboli splnené podmienky na odstúpenie od zmluvy o nájme zo strany žalobcu, žalovaný tak užíva predmetné nehnuteľnosti oprávnene, preto nebolo možné žalobe žalobcu o vypratanie nehnuteľností vyhovieť.“

13. Pokiaľ ide o otázku existencie naliehavého právneho záujmu na navrhovanom určení, ktorú obligatórne skúma súd v priebehu celého konania (teda aj odvolacieho), v prejednávacom prípade primárne nemožno prehliadnuť vyššie zmienený právoplatný rozsudok Okresného súdu Bratislava III č.k. 19C/54/2013-605 zo dňa 04.06.2019, ktorým bola zamietnutá žaloba iniciovaná H.. B. W. (žalobca) proti S. - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici (žalovaný) o vypratanie nehnuteľnosti na základe odstúpenia od zmluvy listom zo dňa 31.7.2009. Tak prvoinštančný, ako aj odvolací súd v rámci odvolacieho prieskumu v predmetom konaní o vypratanie prejudiciálne posudzovali platnosť odstúpenia od zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008, realizovaného žalovaným listom zo dňa 31.7.2009, ktorého skutkové zistenia a závery potvrdzujú, že nájomná zmluva uzavretá stranami sporu dňa 15.12.2008 je platná, zatiaľ čo odstúpenie žalovaného listom zo dňa 31.7.2009 je neplatné. Podľa názoru odvolacieho súdu žalobca naliehavý právny záujem na navrhovanom určení o neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy zo dňa 31.07.2009 v čase rozhodovania súdu prvej inštancie (03.09.2020) mal, a tento pominul až právoplatnosťou konania o vypratanie sp. zn. 19C 54/2013. Inak povedané, navrhované určení, že odstúpenie od zmluvy realizované listom zo dňa 31.7.2009 je neplatné, stratilo svoje opodstatnenie, pokiaľ išlo o vyriešenie neistoty v právnom vzťahu medzi sporovými stranami (či odstúpením od zmluvy zo dňa 31.7.2009 došlo k zániku zmluvy o nájme zo dňa 15.12.2008), až právoplatnosťou konania o vypratanie nehnuteľnosti (bolo konzumované konaním o vypratanie), nie skôr, ako právne nesprávne uzavrel súd prvej inštancie, a rovnako nie z dôvodu neskôr podanej určovacej žaloby vedenej na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 40C 118/2016. Naliehavý právny záujem na navrhovanom určení však žalobca nemal v čase rozhodovania odvolacieho súdu, z ktorého dôvodu je odvolaním napadnutý výrok, ktorým súd prvej inštancie žalobu zamietol, vecne správny. Medzi stranami sporu tak zostala aktuálna už len neskôr podaná žaloba o určení, že nájomný vzťah medzi stranami sporu založený zmluvou o nájme nehnuteľnosti z 15.12.2008 trvá, vedená na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 40C 118/2016, pretože je založená na inom jednostrannom právnom úkone žalovaného (odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 30.07.2016). Odvolací súd dodáva, že toto konanie bolo prerušené uznesením Okresného súdu Bratislava IV č.k. 40C/118/2016-246 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislava sp. zn. 7Co/64/2018 zo dňa 26.04.2018 s vecne správnym a výstižným argumentom, že „v prípade, ak by súd dospel k záveru, že odstúpenie od zmluvy zo dňa 31.07.2009 je

platné, zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008 by sa zrušila od začiatku, a v takom prípade by nebolo možné od nej platne odstúpiť ešte aj odstúpením zo dňa 30.07.2016“.

14. Ako vecne správny odvolací súd posúdil aj odvolaním napadnutý výrok, ktorým súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania sp. zn. 19C/54/2013 (o vypratanie nehnuteľnosti). Odvolací súd je na rozdiel od súdu prvej inštancie názoru, že v danej veci prichádzalo do úvahy fakultatívne prerušenie konania podľa § 164 C.s.p., ktoré však, vzhľadom na právoplatné skončenie konania o vypratanie nehnuteľnosti sp. zn. 19C 54/2013, stratilo svoje opodstatnenie.

Z vyššie uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie vo výroku I. a II. podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

15. Následne odvolací súd pristúpil k odvolaciemu prieskum napadnutého výroku o trovách konania (III. a súvisiaci IV. výrok), pričom odvolaciu argumentáciu žalobcu vyhodnotil ako opodstatnenú. Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 2Cdo/102/2017 zo dňa 31.7.2017 uviedol, že ust. § 257 C.s.p. predstavuje odchýlku od zásady zodpovednosti za výsledok (§ 255 C.s.p.) a od zásady zodpovednosti za zavinenie (§ 256 ods. 1 C.s.p.). Súd výnimočne neprizná náhradu trov konania, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. Znamená to, že súd nemusí zaviazat' neúspešnú stranu sporu na náhradu trov konania, resp. nemusí zaviazat' stranu, ktorá spôsobila vznik trov svojím zavinením, aby tieto trovy nahradila protistrane. Keďže použitie tohto ustanovenia negatívne dopadá na stranu sporu, ktorá by inak mala právo na náhradu trov konania, musí jeho aplikácia zodpovedať osobitným okolnostiam konkrétneho prípadu a musí mať vždy výnimočný charakter (viď napr. R 34/1982). Zákon pre rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania podľa § 257 C.s.p. vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch podmienok: dôvody hodné osobitného zreteľa a výnimočné okolnosti. Dôvody hodné osobitného zreteľa, ani výnimočné okolnosti zákon nešpecifikuje. Výklad týchto podmienok ponecháva na súdnu prax, dnes už ustálenú (viď rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 2 MCdo 17/2009, 5 Cdo 67/2010 či 3 MCdo 46/2012), podľa ktorej nemožno § 257 C.s.p. považovať za ustanovenie, ktoré by zakladalo voľnú možnosť aplikácie (v zmysle svojvôle), ale ide o ustanovenie, podľa ktorého je súd povinný skúmať, či v prejednávanej veci neexistujú zvláštne okolnosti hodné osobitného zreteľa, na ktoré je potrebné pri stanovení povinnosti nahradit' trovy konania výnimočne prihliadnuť. Túto normu preto nie je možné interpretovať tak, že je aplikovateľná kedykoľvek a bez zreteľa na základné zásady rozhodovania o trovách konania. K dôvodom hodným osobitného zreteľa môže dôjsť vo vzťahu k určitým druhom konania alebo určitej procesnej situácii, kde sa tieto často vyskytujú, a tento dôvod je daný charakterom tohto konania alebo charakterom procesnej situácie. Aj tu však treba skúmať, či nejde o výnimku z výnimky, či teda na ponechanie účinkov právnej normy nie sú dané dôvody. Nejde o automatické pravidlo, ktoré by sa uplatňovalo vo vzťahu k určitému typu konania (viď nálezy Ústavného súdu ČR sp. zn. III. ÚS 292/07 a sp. zn. I. ÚS 303/12), ale ide o prvok individualizácie, nie ľubovôle zo strany súdu (pozri nálezy Ústavného súdu ČR, III. ÚS 727/2000). Ustanovenie § 257 C.s.p. neslúži na zmiernovanie alebo odstraňovanie majetkových rozdielov medzi stranami (pozri nálezy Ústavného súdu ČR, I. ÚS 2862/07). Použitie § 257 C.s.p. neodôvodňuje ani fakt, že strana nie je solventná, alebo, že zároboková a majetková situácia strany, ktorá v spore zvíťazila, je lepšia ako u jej protistrany. Toto ustanovenie má slúžiť na odstránenie neprimeranej tvrdosti, teda, inými slovami, na dosiahnutie spravodlivosti pre strany sporu, pokiaľ ide o vedenie konania a jeho výsledok.

16. Odvolací súd, zohľadniac vyššie uvedené (najmä ods. 16), podľa § 388 CSP zmenil rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku o trovách konania (III. výrok) tak, že procesne úspešnému žalovanému nepriznal voči žalobcovi ich náhradu (§ 257 CSP). Dôvody hodné osobitného zreteľa odvolací súd videl v charaktere sporu, a najmä v okolnosti, že spor vyvolal práve žalovaný svojím konaním (neplatným odstúpením od zmluvy dňa 31.7.2009), ktorý rovnako spôsobil aj zánik naliehavého právneho záujmu na navrhovanom určení iniciovaním konania o vypratanie na podklade neplatného odstúpenia od zmluvy. Žalobca v čase podania žaloby, a napokon aj v čase rozhodovania súdu prvej inštancie, mal naliehavý právny záujem na navrhovanom určení, zároveň nedisponoval iným procesným prostriedkom na ochranu svojich práv ako podať predmetnú určovaciu žalobu o neplatnosť odstúpenia zo dňa 31.07.2009 (takáto žaloba bola procesne prípustná) a preto aplikácia § 257 CSP v prejednanom prípade odstraňuje neprimeranú tvrdosť, ku ktorej by došlo použitím § 255 ods. 1 C.s.p., a je v súlade so zásadou spravodlivosti.

17. Odvolací súd zároveň zrušil bez ďalšieho súvisiaci IV. výrok napadnutého rozsudku (§ 389 ods. 1 písm. d/ C.s.p.).

18. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP a § 257 CSP a procesne úspešnejšiemu žalovanému nepriznal voči žalobcovi nárok na ich náhradu. Pokiaľ ide o aplikáciu tohto zákonného ustanovenia, odvolací súd poukazuje na dôvody uvedené v ods. 16 a 17 odôvodnenia, ktoré sú v plnej miere použiteľné aj na odvolacie konanie. Ako odvolací súd uviedol vyššie, v čase jeho rozhodovania už neexistovala ani podstata tohto sporu, pretože bola konzumovaná v právoplatne skončenom konaní o vypratanie nehnuteľnosti, čím došlo, bez zavinenia žalobcu, k zániku naliehavého právneho záujmu na navrhovanom určení (§ 80 písm. c/ O.s.p., resp. § 137 písm. c/ CSP) a teda k strate sporu. Aj to je významná okolnosť, ktorá použitie ust. § 257 CSP pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania favorizuje.

19. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a/ až n/ (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch 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 opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom

fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).