

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 9Co/69/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220200366  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 12. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Floreková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1220200366.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Magdalény Florekovej a členov senátu JUDr. Romana Huszára a JUDr. Zuzany Posluchovej v právnej veci žalobkyne : B. F., nar. XX. X. XXXX, bytom Q., Š.J. XX, zastúpená Advokátskou kanceláriou Siman Hrubčín, s.r.o., Wolkrova 2, Bratislava, proti žalovaným : 1. L. I. D. F., nar. XX. X. XXXX, bytom Q., P. XX, 2. J. F., nar. XX. X. XXXX, bytom Q., P. XX, obaja žalovaní zastúpení Procházka & partners, spol. s r.o., Bratislava, Búdkova 4, o určenie neplatnosti výpovede nájmu, na odvolanie žalovaných 1, 2 proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 27. 11. 2020 č.k. 18C/7/2020 - 107, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej z m e ň u j e tak, že žalobu žalobkyne z a m i e t a.

Žalovaní 1, 2 m a j ú voči žalobkyňi nárok na náhradu trov prvoinštančného aj odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1/ Uvedeným rozsudkom súd prvej inštancie určil, že výpoveď nájmovej zmluvy žalovaných doručená žalobkyňi dňa 19. 12. 2019 z nájmu pozemku parc.č. K. XXXX s výmerou XXX L.X - záhrada, na Š.Í. E.. evidovaného na LV č. XXX, okres Q. I., obec BA - m.č. U. Q., k. ú. U. Q., je neplatná. Zároveň žalobkyňi priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, s tým, že o výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom po právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že sa žalobkyňa žalobou domáhala určenia neplatnosti výpovede z nájmovej zmluvy. Zmluvu o nájme pozemku uzatvorila dňa 17.10.2017 ako nájomca s Mestskou časťou Bratislava - U. Q. ako prenajímateľom; jej predmetom bol nájom pozemku parc. č. CKN XXXX záhrada s výmerou XXX L.X evidovaného na LV č. XXX, k. ú. U. Q., na dobu neurčitú a s nájomným vo výške 169,05 € ročne, so splatnosťou v dvoch splátkach polročne. Spôsob skončenia nájmu upravuje v zmluve čl. III ods. 2, a to s možnosťou dohody zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán z taxatívne uvedených dôvodov, v trojmesačnej výpovednej dobe, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ku dňu 23.10.2019 došlo k zmene vlastníka pozemku, keď vlastníkami pozemku sú v súčasnosti žalovaní v pomere 1/1. Dňa 19.12.2019 bola žalobcovi doručená písomná výpoveď z nájmu zo strany žalovaných, a to s poukazom na § 677 Obč. zák., „bez uvedenia výpovedného dôvodu“, ktorý výpovedný dôvod nie je zmluvne dohodnutý. So žalovanými sa žalobkyňa pokúsila mimosúdne dohodnúť a vyzvala ho na späťvzatie výpovede z nájmu, keďže výpoveď z vyššie uvedeného dôvodu nemá oporu ani v zmluve ani v hmotnoprávných predpisoch. Žalovaní na uvedenú výzvu nereagovali. Pre strany sporu sú pre prípad výpovede záväzné ustanovenia zmluvy o nájme pozemku, a nie všeobecná zákonná norma upravujúca zánik nájmu. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede žalobkyňa odôvodnila zásadnou zmenou právneho postavenia spočívajúcou v tom, že v prípade skončenia nájmu stratí právo užívať predmetný pozemok a bude nútená vydať ho žalovaným.

2/ Žalovaní so žalobou nesúhlasili; žalobkyňa a právny predchodca žalovaných (Mestská časť Bratislava - U. Q.) v nájomnej zmluve strany účelovo formulovali podmienky ukončenia nájomnej zmluvy zmätočne, zlomyseľne a jednostranne, s cieľom čo najsofistikovanejšie obísť zákon v otázke možnosti zrušenia nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú, avšak ustanovenie zmluvy čl. III ods. 2 písm. a) a c) upravujú skončenie nájmu v súvislosti s uplynutím času a preto sa nepochybné vzťahujú k režimu doby určitej, pretože doba neurčitá nemôže skončiť uplynutím času. Tieto ustanovenia nie sú teda pri nájomnej zmluve dohodnutej na dobu neurčitú relevantné. Ako jediný relevantne dohodnutý spôsob ukončenia zmluvy je iba možnosť podľa písm. b), teda ukončenie písomnou dohodou. Výpoveď prenajímateľa bez uvedenia dôvodov je tak v zmysle všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka možná. Ustanovenia čl. III. ods. 2 zmluvy sú nielen zmätočné (čo sa týka režimu doby určitej/neurčitej, ale sú aj v rozpore s § 582a Obč. zák.). Tieto ustanovenia zmluvy sú potom neplatné. Prenajímateľ a vlastník pozemku je tak zbavený akejkolvek možnosti nájomnú zmluvu vypovedať.

3/ Žalobca reagoval na vyjadrenie žalovaných argumentáciou, že obsah nájomnej zmluvy neformuloval, ale prijal návrh Mestskej časti Bratislava - U. Q. na uzavretie zmluvy o nájme, ktorý prešiel v zmysle zákona schvaľovacím procesom na obecnom zastupiteľstve Mestskej časti Bratislava - U. Q.. Pripadná nedostatočná opatrosť žalovaných pri kúpe pozemku, kedy si nepreverili, či k pozemku nemajú práva aj ďalšie osoby, je na ich ľarchu. Skutočnosť, či predchádzajúci vlastník predmetného pozemku uviedol žalovaných do omylu, prípadne či im nájomný pomer k nehnuteľnosti pri predaji pozemku zatajil, resp. žalovaní právny vzťah k pozemku nesprávne vyhodnotili, je z hľadiska trvania nájmu bez právneho významu. Tvrdenie žalovaných, že sú zbavení akejkolvek možnosti výpovede nájomnej zmluvy je nepravdivé. Spôsob skončenia nájmu je špeciálne upravený v zmluve, v čl. III ods. 2, s možnosťou dohody zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán z taxatívne uvedených dôvodov a dohodnutím trojmesačnej výpovednej doby, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Zmluvné strany si teda dohodou stanovili špeciálne dôvody výpovede zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa, dĺžku a začiatok plynutia výpovednej doby ako aj formu výpovede. S poukazom na uvedené a vzhľadom na dispozitívnu povahu ustanovení Občianskeho zákonníka regulujúcich „všeobecný nájom“, sú pre strany sporu pre prípad výpovede záväzné ustanovenia zmluvy o nájme pozemku, a nie všeobecná zákonná norma upravujúca zánik nájmu.

4/ Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania zistil, že žalovaní sú výlučnými vlastníkmi pozemku zapísaného na LV č. XXX, k. ú. U. Q., okres BA II, obec : BA - m. č. U. Q., parc. č. XXXX, záhrada o výmere XXX L.X s titulom nadobudnutia Kúpna zmluva F. XXXXX/XXXX zo dňa 23. 10. 2019. Zo zmluvy o nájme č. XXXXXXXXX zo dňa 17. 10. 2017 vyplýva, že prenajímateľ Mestská časť - U. Q. ako prenajímateľ a žalobkyňa ako nájomca uzavreli zmluvu o nájme pozemku podľa ustanovení § 663 až 684 Obč. zák., predmetom nájmu je nájom pozemku registra „C“ parc. č. XXXX, o výmere XXX L.X, na Š. E., zapísaný na LV č. XXXX, vedený na Katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava, k. ú. U. Q.. Prenajímateľ má uvedený pozemok zverený do správy zverovacím protokolom č. 61/91 zo dňa 30. 9. 1991, doba nájmu bola dohodnutá na dobu neurčitú odo dňa zverejnenia zmluvy. Podľa čl. III, bod 2 dohodnutý nájom sa skončí: a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, b) písomnou dohodou zmluvných strán, c) pred uplynutím času, na ktorý bola zmluva uzatvorená, ak prenajímateľ zmluvu písomne vypovie z dôvodu, že a/ nájomca užíva pozemok v rozpore s touto zmluvou, b/ nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného podľa čl. IV tejto zmluvy, alebo za služba podľa čl. V, ods. 3 tejto zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bez ohľadu na dodávateľa služieb, c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú pozemok, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok, čistotu, Všeobecné záväzné nariadenia MČ Bratislava - U. Q.. Podľa čl. III, bod 3 nájomnej zmluvy, výpovedná lehota je trojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Z článku VI, bod 1 zmluvy súd vyplýva, že na právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Z čl. VI, bod 2 zmluvy vyplýva, že nájom predmetného pozemku prerokovalo a schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava - U. Q. Uznesením č. 343/2014-2018 dňa 3. 10. 2017.

5/ Žalovaní adresovali žalobkyni list označený ako „VEC : Výpoveď nájomnej zmluvy“, v ktorom uviedli, že „dňa 13.09.2019 uzavreli s prenajímateľom pozemku kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa stali vlastníkmi pozemku. Voči úkonom nášho právneho predchodcu súvisiacim s ukončením zmluvy sa aktívne bránite a nájomnú zmluvu, aj s ohľadom na neprávoplatné rozhodnutie OS BA II sp. zn.

19C/51/2019, či podané trestné oznámenie, považujete naďalej za platnú a účinnú, čím nám ako vlastníkom bránite v užívaní našej nehnuteľnosti. Pre prípad ak vyššie uvedený nájomný vzťah naďalej existuje, týmto Vám, v súlade s § 677 Občianskeho zákonníka, ako prenajímateľ dávame výpoveď nájmu založeného nájomnou zmluvou č. 221 09 173 zo dňa 17. 10. 2017 bez uvedenia výpovedného dôvodu. Nájomný vzťah zaniká uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede." Listom zo dňa 09.01.2020 žalobkyňa s výpoveďou nesúhlasila a vyzvala žalovaných na jej späťvzatie.

6/ Na základe vykonaného dokazovania a na základe ust. § 2 ods. 3, § 35 ods. 2, § 47a ods. 1, § 582a, § 663, § 677 ods. 1, § 680 ods. 2, ods. 3 Obč. zák. dospel súd prvej inštancie k záveru, že žaloba je dôvodná. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu sa súd stotožnil s argumentáciou žalobkyne, že „zásadnou zmenou právneho postavenia spočívajúcou v tom, že v prípade skončenia nájmu stratí právo užívať predmetný pozemok a bude nútená vydať ho žalovaným".

7/ Žalobkyňa sa domáhala určenia, že výpoveď z nájmu (založeného nájomnou zmluvnou uzatvorenou právnym predchodcom žalovaných a žalobkyňou dňa 17.10.2017) je neplatná. Uvedená výpoveď bola žalobkyni doručená dňa 19.12.2019, pričom žalovaní sa stali vlastníkami pozemku ku dňu 23.10.2019. Medzi stranami bola sporné použitie výpovedného dôvodu žalovanými podľa § 677 Obč. zák. nad rámec dohodnutých výpovedných dôvodov v zmluve. Žalovaní taktiež mali za to, že ustanovenie čl. III zmluvy je v rozpore s § 582a Obč. zák., nakoľko vylučuje možnosť vypovedať zmluvu.

8/ Ak bola žalobkyni, podľa jej tvrdení, doručená výpoveď z nájmu dňa 19.12.2019, pričom žalovaní sa stali vlastníkami pozemku dňa 23.10.2019, je podľa názoru súd prvej inštancie na mieste aplikovať § 680 ods. 3 Obč. zák. Z predloženej výpovede sice nevyplýva dátum doručenia, nakoľko však túto skutočnosť žalovaní nijako nepopreli, je podľa § 151 ods. 1 CSP daná nespornosť tohto skutkového tvrdenia. Podľa § 119 ods. 2 Obč. zák. je pozemok nehnuteľnosťou. Ak sa teda žalovaní stali vlastníkami pozemku dňa 23.10.2019 a žalobkyni zaslali výpoveď, ktorú ona prevzala dňa 19.12.2019, ide o výpoveď z dôvodu zmeny vlastníctva k nehnuteľnosti, pričom takýto postup je neprípustný. Toto právo má v danom kontexte iba nájomca - teda žalobkyňa. Na uvedenom závere nemení nič ani skutočnosť, že žalovaní vo výpovedi (z dôvodu istoty ak by nájomný vzťah stále trval) vymedzili výpovedný dôvod podľa § 677 Obč. zák., teda bez uvedenia výpovedného dôvodu. Ak sa niekto stane vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je prenajatá nájomcovi (a teda ex lege vstupuje do postavenia prenajímateľa voči spomenutému nájomcovi) a pritom v rozmedzí dvoch mesiacov tomuto nájomcovi dá výpoveď, nejedná sa o nič iné, ako o postup v rozpore s § 680 ods. 3 Obč. zák. Tu treba poukázať aj na vzťahy medzi stranami (iné súdne konania o neplatnosti výpovede, o vypratanie nehnuteľnosti atď., ktoré strany vo svojich podaniach uvádzali), z ktorých jednoznačne vyplýva dlhodobá nespokojnosť žalovaných so skutočnosťou, že žalobkyňa má uvedený pozemok v nájme. Je tak zrejماً motivácia žalovaných z týchto dôvodov vypovedať nájom žalobkyni (tu súd priamo poukazuje na podanie žalovaných zo dňa 04.06.2020, č. I. 53 a nasl.). Žalovaní tak dali žalobkyni výpoveď z nájmu práve kvôli zmene vlastníctva k nehnuteľnosti, teda, že vlastníkom pozemku sa stali oni. Sami vo svojich podaniach túto skutočnosť prezentovali. Výpoveď z nájmu nie je motivovaná ani porušením povinností na strane žalobkyne, ani inými dôvodmi na strane žalovaných. Uvedené skutočnosti pritom taktiež priamo a jednoznačne vyplývajú z výpovede nájomnej zmluvy (č. I. 19) a vyššie uvedených okolností, ktoré predchádzali nadobudnutiu vlastníckeho práva žalovaných k pozemku, uzavrel súd prvej inštancie.

9/ Čo sa týka argumentácie žalovaných, že „čl. III zmluvy je v rozpore s § 582a Obč. zák., nakoľko vylučuje možnosť vypovedať zmluvu", súd poukázal na dispozitívnosť § 677 Obč. zák. (v nadväznosti na § 2 ods. 3 Obč. zák.). Základnými predpokladmi nájomnej zmluvy je a) prenechanie veci na užívanie, b) individuálne určená vec, c) dočasnosť a d) odplacnosť. Prenechanie predmetu nájmu je časovo obmedzené. Nie je pritom dôležité, či je nájom dohodnutý na dobu určitú alebo neurčitú. Aj v prípade, ak je nájom dojednaný na dobu neurčitú, je isté, že k jeho skončeniu raz dôjde - buď z dôvodu, ktorý výslovne pripúšťa niektoré z ustanovení o skončení nájmu alebo na základe niektorej z ďalších skutočností, ktoré predpokladá zákon v rámci všeobecnej úpravy zániku záväzkov. Je tak zrejماً, a to aj pri prihliadnutí výkladu vôle a významu slov uvedených v čl. III zmluvy, že dojednania o možnostiach ukončenia nájmu nevylučujú možnosť vypovedať zmluvu. Je preto možné v danej veci aplikovať aj písmená a) a c) zmluvy, nie len písm. b) čl. III.

10/ O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žalobkyňa bola plne úspešná, súd jej v súlade s citovaným zákonným ustanovením priznal náhradu trov konania v pomere 100 %.

11/ Uvedený rozsudok napadli včas podaným odvolaním žalovaní 1, 2, v celom rozsahu, domáhajúc sa buď zmeny napadnutého rozsudku tak, že odvolací súd žalobu žalobkyne zamietne a žalovaným prizná nárok na náhradu trov konania, alebo napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zruší a vec mu vráti na ďalšie konanie. Žalovaní podali odvolanie z dôvodu, že nebol vykonaný dôkaz, ako aj že absentuje objektívne uspokojivé zdôvodnenie a že pre arbitrárnosť rozhodnutia súdom prvej inštancie došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ďalej že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a napokon, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa žalovaných 1, 2 súd prvej inštancie nesprávne po právnej stránke posúdil čiastočnú neplatnosť nájomnej zmluvy, a to v časti týkajúcej sa ne/možnosti ukončenia zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa, a to aj v kontexte sporného vzniku a existencie účelovej nájomnej zmluvy, ktorej obsah odporuje ust. § 39, § 582 a § 582a Obč. zák., a ktorá je preto v časti týkajúcej sa skončenia nájmu podľa § 41 Obč. zák. čiastočne neplatná. Súd sa vecou nezaoberal z hľadiska ust. § 9a zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (najmä ods. 1 a ods. 5) a výsledku verejnej obchodnej súťaže z r. 2016. Nesúhlasili so záverom súdu, že podľa účelovo uzatvorenej nájomnej zmluvy zostala zachovaná iba možnosť výpovede nájomcu, čo je v príkrom rozpore so zmyslom všeobecnej právnej úpravy zániku záväzkov, a síce ust.

§ 582 a § 582a Obč. zák., ktoré zakazujú vylúčenie výpovede pri uzatvorení nájomnej zmluvy na dobu neurčitú pričom ani aplikáciou § 677 Obč. zák. nemožno obísť zákaz vylúčenia výpovede akejkoľvek zmluvnej strany. Žiadne ustanovenia Občianskeho zákonníka regulujúce nájom neumožňujú pri nájomnej zmluve na dobu neurčitú vylúčiť výpoveď prenajímateľa, a to aj vtedy, ak by takéto vylúčenie nebolo podľa § 582 a § 582a Obč. zák. výslovne zakázané. Žalovaní boli v rozpore so zákonom zbavení akejkoľvek možnosti zmluvu vypovedať. Zmluvná úprava nájomnej zmluvy mala zamedziť tomu, aby sa žalovaní ako víťazi verejnej obchodnej súťaže skôr či neskôr dostali k svojmu pozemku.

12/ Súd prvej inštancie posudzoval obsah nájomnej zmluvy len čisto formalisticky, s argumentáciou žalovaných sa v podstate nijako nevysporiadal. Právny predchodca žalovaných, zjavne v súčinnosti so žalobkyňou a v rozpore s dobrými mravmi mal evidentne záujem účelovo zbaviť nastávajúceho vlastníka nehnuteľnosti (víťaza verejnej obchodnej súťaže) akejkoľvek možnosti nájomnú zmluvu vypovedať, a preto výpovedné dôvody - na ktoré teraz poukazuje žalobca - účelovo zúžil len na výpovedné dôvody výlučne v dispozičnej sfére žalobcu. Žalovaní nájom nevypovedali pre zmenu vlastníctva nehnuteľností ale preto, že až po nadobudnutí vlastníckeho práva k pozemku mali reálnu možnosť právnymi prostriedkami napadnúť nekalosť vzniku celého nájomného vzťahu a uplatniť výkon práva, príp. ich zmluvnú voľnosť pri nakladaní s nehnuteľnosťou. Absencia riadnej odpovede súdu na argumenty žalovaných zakladá vadu nedostatočnej presvedčivosti a úplnosti rozhodnutia, čo je v zmysle ustálenej judikatúry samé osebe dôvodom pre záver o existencii vady, majúcej dopad na právo na spravodlivý súdny proces.

13/ Na odvolanie žalovaných 1, 2 sa písomne vyjadrila žalobkyňa tak, že navrhovala napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania. S námietkami žalovaných nesúhlasila; rozsudok súdu prvej inštancie obsahuje všetky náležitosti a kvalitatívne požiadavky na odôvodnenie v zmysle § 220 ods. 2 CSP. Súd sa jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré boli pre jeho rozhodnutie podstatné a právne významné. K spornej otázke, teda či mohli žalovaní uplatniť výpoveď z nájmu aj bez uvedenia dôvodu nad rámec dohodnutých výpovedných dôvodov v zmluve podľa § 677 Obč. zák., súd prvej inštancie uviedol, že skutočným dôvodom výpovede žalovaných bola zmena vlastníctva k nehnuteľnostiam a ich nespokojnosť s existujúcim nájomným pomerom k nehnuteľnostiam, pričom postup žalovaných bol v rozpore s ust. § 680 ods. 3 Obč. zák., lebo z dôvodu zmeny vlastníctva k nehnuteľnostiam môže vypovedať zmluvu o nájme len nájomca. Súd dal zároveň aj jasnú odpoveď na námietku žalovaných 1, 2 týkajúcu sa neplatnosti zmluvy, keď uviedol, že dojednania zmluvy o nájme nevylučujú možnosť vypovedať predmetnú zmluvu, v zmysle čl. III, písm. a), b), c). Potom neprichádza do úvahy ust. § 582, § 582a Obč. zák., preto odvolací dôvod spočívajúci v nesprávnom právnom posúdení nie je naplnený a rovnako nie je naplnený ani odvolací dôvod spočívajúci v nedostatočnom zistení skutkového stavu. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení svojho rozsudku vysporiadal s argumentáciou žalovaných 1, 2, uviedol, pre ktoré dôvody prijal argumenty žalobkyne a neprijal argumenty žalovaných; právo žalovaných na spravodlivý proces bolo postupom súdu dodržané.

14/ Na vyjadrenie žalobkyne podali žalovaní odvolaciu repliku (č.l. 137 a nasl. spisu), v ktorom poukazovali na ust. § 137 CSP, osobitne ust. § 137 písm. c) CSP, ktoré sa vzťahuje na žaloby

o určenie, či tu právo je alebo nie je, pričom podmienkou procesnej prípustnosti takejto žaloby je naliehavý právny záujem, a ďalej § 137 písm. d) CSP, ktoré sa vzťahuje na žaloby o určenie právnej skutočnosti, pričom podmienkou prípustnosti takejto žaloby je, že vyplýva z osobitného predpisu. Súd prvej inštancie svojím prvým výrokom napadnutého rozsudku vyhovel určujúcej žalobe napriek tomu, že nespadá pod hypotézu právnej normy obsiahnutej v § 137 písm. c) a ani § 137 písm. d) CSP, a teda nespĺňa základnú podmienku prípustnosti. Určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy nevyplýva zo žiadneho osobitného právneho predpisu (§ 137 písm. d/ CSP) a nepredstavuje ani určenie, či tu nejaké právo je alebo nie je, ako to vyžaduje ust. § 137 písm. c/ CSP. Posúdenie prípustnosti súd prvej inštancie v rozsudku úplne opomenul. Nakoľko žalobcom navrhovaný určovací žalobný návrh je po rekodifikácii civilného procesu ex lege neprípustný, skúmanie ne/existencie naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení, na ktoré sa súd prvej inštancie zameril, je pre posúdenie prípustnosti žaloby bezpredmetné.

15/ Žalovaní 1, 2 trvali na tom, že uzatvorená nájomná zmluva predstavuje po obsahovej stránke tzv. vecnú zmluvu a že tento typ povinne zverejňovaných zmlúv podlieha obmedzeniam zmluvnej autonómie strán. Žalovaní poukazovali vo vyjadrení na to, že jedným zo základných definičných znakov nájomnej zmluvy je dočasnosť v užívaní prenajatej veci. V prípade nájomnej zmluvy uzatvorenej so žalobkyňou ako nájomcom je zrejmé, že nájomnú zmluvu môže prenajímateľ skončiť len so súhlasom žalobkyne (t.j. písomnou dohodou) alebo pri takom závažnom porušení povinností žalobkyne ako nájomcu, aké pri bežnom užívaní pozemku ani nemá ako nastať. Snáď jediným mysliteľným dôvodom by bolo neplatenie nájomného, avšak tým, že v danom prípade je nájomné len vo výške 169,05 € za rok, čo je mnohonásobne pod trhovou cenou nájomov pozemkov v Bratislave, je vysoko nepravdepodobné, že by žalobkyňa takto pochybila a dobrovoľne vytvorila podmienky pre zánik nájmu, ktorý užíva za takpovediac dumpingovú cenu. Argumentáciu súdu, že nájomnú zmluvu možno skončiť aj podľa čl. III bod 2 písm. a) nájomnej zmluvy, t.j. uplynutím času, je nepravdivá, nakoľko nájom znie na dobu neurčitú. Predmetná nájomná zmluva sa zásadne prieči inštitútu nájmu, keď obchádza jeho dočasnosť. Dojednané parametre nájomnej zmluvy de facto zaťažujú pozemok porovnateľne ako vecné bremená a znižujú jeho trhovú hodnotu v podstate na nulu. Žalovaní poukazovali na to, že keďže tento nájom nepodlieha povinnej publicite v katastri nehnuteľností, o tomto zaťažení pozemku v čase jeho nadobudnutia nemali vedomosť. Nájomná zmluva, ktorú prenajímateľ nemôže vypovedať bez toho, aby nenastal dôvod vo výlučnej dispozičnej sfére žalobkyne a tak sa aj na desiatky rokov (žalobkyňa má len 39 rokov) vystaví na milosť nájomcu a v dôsledku ktorej pre neho predmet jeho vlastníctva kvôli symbolickej hodnote nájomného predstavuje iba bremeno, obchádza cieľ a zmysel zákonnej úpravy nájomnej zmluvy ako aj zákonnej úpravy vecných práv a dispozície s nimi.

16/ Žalovaní zdôraznili, že dali výpoveď podľa § 677 Obč. zák., t.j. bez udania dôvodu a s riadnou (zákonnou aj zmluvnou) trojmesačnou výpovednou dobou. Výpoveď mohli dať až v čase, kedy sa stali vlastníckmi pozemku; základom ich výpovede nebolo ust. § 680 ods. 3 Obč. zák. ako uvádza súd prvej inštancie vo svojom rozsudku, ale ust. § 677 Obč. zák., výslovne označené vo výpovedi z nájmu. Keďže jednou zo zmluvných strán uzatvorenej nájomnej zmluvy bola Mestská časť Bratislava - U. Q. (v postavení prenajímateľa), je potrebné na danú zmluvu vzťahovať všetky obmedzenia a podmienky kladené na povinné osoby, ktorých hlavným účelom je ochrana verejného záujmu a tým aj verejného majetku. V tejto súvislosti poukazovali na ust. § 677 ods. 1, ods. 2 Obč. zák., ako aj jeho ust. § 582a a § 553 ods. 3 Obč. zák. Keďže zmluvnou stranou nájomnej zmluvy na strane prenajímateľa bola v čase jej uzatvorenia povinná osoba, takáto zmluva nemôže platne vylúčiť možnosť jej vypovedania bez udania dôvodu zo strany prenajímateľa. Práve toto právo žalovaní realizovali ako nástupcovia pôvodného prenajímateľa (povinne osoby), avšak súd sa odmietol ich procesnou obranou zaoberať. Obmedzenia vypovedateľnosti zmlúv sa netýkajú len príliš dlhej výpovednej doby, ale aj snáh okliešťovať výpovedné dôvody, účelom čoho je uzatvárať fakticky nevypovedateľné zmluvy. Práve na túto prax reagoval zákonodarca zákonom č. 546/2010 Z.z., okresný súd však tejto úprave nepriznal žiadne právne účinky, keď zákonné obmedzenie podľa § 582a Obč. zák. o neplatnosti ustanovení vylučujúcich možnosť vypovedať zmluvu vyložil spôsobom, v ktorom úplne absentuje akákoľvek ochrana dotknutých záujmov vlastníka a ktorý by v prípade jeho potvrdenia odvolacím súdom poskytol povinným osobám veľmi jednoduchý dôvod, ako obísť predmetné zákonné ustanovenie.

17/ Na repliku žalovaných podala žalobkyňa písomné vyjadrenie (č.l. 156, 157 spisu), v ktorom uviedla, že žalovaní vymedzili svoje odvolanie s úplne iným obsahom ako v odvolacej replike. Námietku týkajúcu sa prípustnosti určujúcej žaloby je tak nutné považovať za doplnenie odvolacích dôvodov v zmysle § 365 ods. 3 CSP, hoci právna úprava neumožňuje, aby strana sporu menila a dopĺňala odvolacie dôvody po uplynutí lehoty na podanie odvolania (uznesenie ÚS SR zo dňa 5. 11. 2019 sp. zn. IV. ÚS 90/2019). Preto žalobkyňa navrhla nepripustiť túto námietku žalovaných. Žalobkyňa zároveň dodala,

že v predmetnom spore už z konkrétneho hmotnoprávneho vzťahu logicky vyplýva potreba určiť v prvom rade neplatnosť výpovede nájmu, pretože po doručení výpovede nájmu je práve rozhodnutie súdu podmienkou, že sa na právny úkon výpovede nájmu hľadí ako na neplatný. Pokiaľ by žalobkyňa nepodala žalobu o určenie neplatnosti výpovede nájmu, výpoveď nájmu by sa považovala za platnú, aj keby žalobkyňa jej neplatnosť u žalovaných namietala. Argumentáciu žalovaných o nepotrebných nezmyselných žalobách v danom prípade nemožno akceptovať.

18/ Žalobkyňa ďalej dodala, že dojednania zmluvy o nájme nevylučujú možnosť túto zmluvu vypovedať; naopak, z ustanovení čl. III Zmluvy o nájme jednoznačne plynie, že ide o zmluvu vypovedateľnú tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Preto sú pre prípad výpovede pre zmluvné strany záväzné ustanovenia zmluvy o nájme pozemku a nie všeobecná zákonná norma upravujúca zánik nájmu. Skutočnosť, že si žalovaní pri kúpe nehnuteľnosti neuvedomili rozsah obmedzenia svojho vlastníckeho práva dojednaného pri vymedzení výpovedných dôvodov, nemôže viesť súd k nerešpektovaniu autonómnej vôle strán. Zmluvné dojednanie o výpovedných dôvodoch, ako ich obsahuje nájomná zmluva, je prípustné, keďže dojednanie sa neprieči prípadnému zákonnému zákazu alebo zmyslu zákona (§ 2 ods. 3 Obč. zák.). Zmluva o nájme o platným právnym úkonom, z obsahu ktorého plynú ako práva tak aj povinnosti a obmedzenia, ku ktorým sa zmluvné strany slobodne zaviazali, preto je irelevantná argumentácia žalovaných o tom, že sú obmedzovaní v disponovaní so svojím vlastníctvom. Je vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod. (uznesenie NS SR z 8. 121. 2011 sp. zn. 1Sžr/38/2011).

19/ Na ostatné vyjadrenie žalobkyne podali žalovaní vyjadrenie (č.l. 182 spisu), v ktorom v podstate zotrvali na svojej dovtedajšej argumentácii; t.j. že výrok, ktorý okresný súd prevzal z podanej žaloby je v rozpore s CSP, nakoľko takto formulovaný výrok je podľa § 137 CSP neprípustný. Otázka ne/platnosti výpovede je len jednou z predbežných otázok, meritórnou otázkou v čase rozhodnutia okresného súdu totiž bolo to, či žalobkyňa má k predmetnému pozemku právo nájomcu alebo nie - to však okresný súd vzhľadom na viazanosť petítom posúdiť nemohol. Mal preto žalobu zamietnuť a nie jej vyhovieť. Ďalej zopakovali, že žalobkyňa účelovo prehliada, že zmluva uzavretá s povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z.z. podlieha osobitným obmedzeniam zmluvnej autonómie strán, ktoré sa pri súkromných fyzických a právnických osobách neuplatňujú. Práve tieto osobitné obmedzenia sú pritom pre tento prípad kľúčové (§ 582a Obč. zák.). Vylúčenie možnosti vypovedať zmluvu podľa § 582a Obč. zák. nie je podľa žalovaných dané iba v prípade, ak je inštitút výpovede vylúčený ako taký, ale aj v prípade, ak zmluva možnosť výpovede v porovnaní so zákonnou úpravou obmedzuje, a to tak, že splnenie podmienok pre uplatnenie možnosti zmluvu vypovedať určuje do výlučnej dispozície jednej zmluvnej strany; tak to činí aj predmetná nájomná zmluva. Žalovaní zdôraznili, že oni neboli zmluvnou stranou nájomnej zmluvy, a preto jej obsah nemohli nijako ovplyvniť. Bola to práve žalobkyňa, ktorá v zmysle zásady „vigilantibus iura scripta sunt“ už pri vstupe do zmluvného vzťahu s Mestskou časťou Bratislava - U. Q. mala vedieť, že uzatvorenie tzv. večnej nájomnej zmluvy nie je možné. Žalobkyňa si musela byť vedomá, že nie je možné uzavrieť nájomnú zmluvu so symbolickým nájomným 169,05 € za XXX L.X v Bratislave na dobu neurčitú, s tým, že takúto zmluvu by prenajímateľ mohol ukončiť len z dôvodov vo výlučnej dispozícii žalobkyne.

20/ Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v napadnutom (t.j. v celom) rozsahu, v zmysle § 379, § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil v otázke podmienky prípustnosti určovacej žaloby žalobkyne a následne vo veci nesprávne rozhodol.

21/ Žalobkyňa sa žalobou domáhala určenia, že výpoveď nájomnej zmluvy (uzatvorenej podľa Občianskeho zákonníka a týkajúcej sa pozemku) je neplatná, t.j. domáhala sa určenia právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP.

22/ Podľa § 137 CSP (účinného od 1. 7. 2016), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného právneho predpisu.

23/ Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Obč. zák.). Určenie existencie právnej skutočnosti (napr. že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí totiž rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Preto napr. výrok o tom, že výpoveď nájomnej zmluvy je neplatná, nemusí hovoriť nič o tom, či je v čase jeho vyhlásenia nájomcom veci stále ešte žalobca, alebo (medzičasom) už niekto iný. Z uvedeného dôvodu platná

procesná norma (Civilný sporový poriadok) pripúšťa žalobu o určenie právnej skutočnosti (tu určenie neplatnosti výpovede nájmovej zmluvy k pozemku) iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva, nemožno považovať za správny, a teda ani za prípustný.

24/ Ohľadom zákonného ustanovenia § 137 písm. d/ CSP platí, že umožňuje podanie takej žaloby (o určení právnej skutočnosti), len ak to zákon výslovne pripúšťa („...ak to vyplýva z osobitného právneho predpisu.“). Ide o situáciu, kedy právny predpis samotný oprávňuje určitú osobu alebo jej ukladá podať bližšie špecifikovanú žalobu; oprávnenie podať konkrétnu žalobu potom zakladá nevyvrátiteľnú domnienku, že právny záujem žalobcu je daný (netreba ho preukazovať). Takýmito sú : žaloba na určenie neplatnosti právneho úkonu o skončení pracovného pomeru, žaloba na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, žaloba na určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia spoločnosti s ručením obmedzeným, akciovej spoločnosti alebo uznesenia členskej schôdze družstva, ďalej žaloba na určenie neplatnosti dražby a žaloba na určenie, že dlžníkove právne úkony sú voči nemu právne neúčinné. Žiadny právny predpis však neumožňuje podanie žaloby o určenie neplatnosti nájmovej zmluvy pozemku (uzavretej podľa Občianskeho zákonníka). Žalobou uplatnený nárok tak nemožno subsumovať pod ust. § 137 písm. d/ CSP.

25/ V zmysle ust. § 137 písm. c/ CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu. Vychádzajúc z predmetu žaloby žalobkyne táto sa nedomáhala určenia, či tu právo je alebo nie je (či jej patrí právo nájmu k pozemku alebo nie). Žalobkyňa sa domáhala určenia neplatnosti výpovede nájmu (pozemku), t.j. určenia právnej skutočnosti; žalobkyňou uplatnený nárok nemožno podradiť ani pod ust. § 137 písm. c/ CSP.

26/ Súd prvej inštancie sa s otázkou prípustnosti podanej žaloby riadne nevysporiadal. Civilný sporový poriadok v § 137 výslovne upravuje, kedy je podanie určovacej žaloby prípustné a určenie neplatnosti predmetnej výpovede nájmovej zmluvy medzi takéto prípady nemožno zaradiť. Súd prvej inštancie žalobu žalobkyne prejednal a rozhodol o nej; zjavne ju teda považoval za prípustnú, hoci z jeho rozsudku jednoznačne neplynie, podľa ktorého z ustanovení - písm. c/ alebo písm. d/ § 137 CSP predmetnú žalobu posúdil ako prípustnú. (odvolaciemu súdu sa javí, že súd zrejme vychádzal z ust. § 137 písm. c/ CSP, keďže v bode 22 svojho rozsudku sa zaoberal otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na žalobkyňou požadovanom určení). Ako už bolo uvedené v texte vyššie, súd prvej inštancie si otázku prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti výpovede nájmovej zmluvy týkajúcej sa pozemku vyložil po právnej stránke nesprávne. Žalobkyňou uplatnený nárok nespĺňa podmienku prípustnosti žaloby ani v zmysle ust. § 137 písm. c/ CSP a ani § 137 písm. d/ CSP.

27/ Žalobkyňa namietala, že žalovaní 1, 2 otázku prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti výpovede z nájmu pozemku z hľadiska ust. § 137 písm. c/ a písm. d/ CSP vzniesli až v odvolacej replike, keď táto nebola uvedená ako odvolací dôvod v ich odvolaní v rámci odvolacej lehoty, čo bráni tomu, aby odvolací súd na uvedený odvolací dôvod prihliadal. Odvolací súd uvedenú námietku žalobkyne nepovažoval za relevantnú, nakoľko to, či je žaloba prípustná z hľadiska ust. § 137 CSP (tu z hľadiska písm. c/ príp. písm. d/ CSP) považuje za nutné skúmať ex offio, v každom štádiu konania, t.j. bez ohľadu na to, kedy a či vôbec vznesie žalovaná strana otázku ne/prípustnosti danej žaloby. Vzhľadom na nesprávne právne posúdenie otázky prípustnosti žaloby rozhodol súd prvej inštancie vecne nesprávne, keď žalobe žalobkyne vyhovel. V danom prípade bolo nutné predmetnú žalobu z dôvodu jej neprípustnosti ako nedôvodnú zamietnuť, a to bez ďalšieho. Z uvedeného dôvodu odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu žalobkyne zamietol (§ 388 CSP).

28/ O nároku na náhradu trov celého (prvoinštančného aj odvolacieho) konania rozhodol odvolací súd v zmysle § 396 ods. 1, ods. 2 v spojení s § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP. Žalovaní 1, 2 mali v odvolacom konaní plný úspech, preto im vzniklo právo na náhradu trov ako prvoinštančného tak aj odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

29/ Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu 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

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

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,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta CSP).

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

Dovolaťel' 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

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ 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).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 CSP).