

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 8Cob/50/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3120208633  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Šlesarová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:3120208633.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ivany Šlesarovej a členiek senátu JUDr. Ivety Sopkovej a JUDr. Ivice Čelkovej, v spore žalobcu: GORAL, spol. s r.o., so sídlom Zlatovská 612, Trenčín 911 05, IČO: 36 294 161, právne zastúpeného: A3 advokátska kancelária, s. r. o., so sídlom Partizánska 25, Trenčín 911 01, IČO: 36 735 311 proti žalovanému: STAWAL SK s. r. o., so sídlom Zlatovská 2206, Trenčín 911 05, IČO: 46 776 109, právne zastúpeného: JUDr. Ján Legerský, advokát so sídlom Nám. Sv. Anny 25, 911 01 Trenčín, IČO: 34 054 081, o vypratanie nehnuteľnosti a o vzájomnej žalobe o určenie existencie právneho vzťahu z nájomnej zmluvy, o odvolaní žalobcu a žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Trenčín č. k. 22Cb/132/2020-90 zo dňa 24. januára 2022, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na nové konanie a rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1.1. Súd prvej inštancie odvolaním napadnutým rozsudkom výrokom I. zamietol žalobu, ktorou sa žalobca voči žalovanému domáhal povinnosti vypratať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území U., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Trenčín, odbor katastrálny, pre katastrálne územie U., obec T., okres T., ako stavba so súpisným číslom XXXX, budova obchodu a služieb stojaca na parcele číslo XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 624 m<sup>2</sup>, parcela registra „C“ číslo XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5852 m<sup>2</sup>. Výrokom II. zamietol vzájomnú žalobu žalovaného, ktorou sa žalovaný voči žalobcovi domáhal určenia, že existuje právny vzťah založený zmluvou o nájme, uzavretou medzi prenajímateľom COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo, Trenčín, Mierové nám. č. 19, IČO: 00 168 912 a nájomcom STAWAL SK s.r.o., Trenčín, Zlatovská 2206, IČO: 46 776 109 dňa 24. 11. 2014 v znení jej dodatkov č. 1 zo dňa 31.05.2016 a č. 2 zo dňa 18.06.2019, týkajúce sa nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Trenčín, odbor katastrálny, pre katastrálne územie U., obec T., okres T., na liste vlastníctva č. XXXX ako parcely registra „C“ parcelné číslo parcele číslo XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 624 m<sup>2</sup> a parcelné číslo XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5.852 m<sup>2</sup> a ako stavba - dom so súpisným číslom XXXX, stojaca na p.č. XXX/XX. Výrokom III. žiadnej zo sporových strán nepriznal nárok na náhradu trov konania.

1.2. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že predmetom sporu je žaloba žalobcu na vypratanie nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území U., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Trenčín, odbor katastrálny, pre katastrálne územie U., obec T., okres T., ako stavba so s.č. XXXX, budova obchodu a služieb stojaca na p.č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 624 m<sup>2</sup>, parcela registra „C“ číslo XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5.852 m<sup>2</sup> a vzájomná žaloba žalovaného, ktorou sa žalovaný domáhal určenia, že existuje právny vzťah medzi žalobcom

a žalovaným založený medzi prenajímateľom COOP Jednota Trenčín a žalovaným Zmluvou o nájme zo dňa 24.11.2014 v znení jej dodatkov, týkajúci sa vyššie popísaných nehnuteľností. Žalobca v žalobe uviedol, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností.

1.3. Dňa 24.11.2014 uzatvoril žalovaný v právnom postavení nájomcu Zmluvu o nájme nebytových priestorov s predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľnosti COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo, IČO: 00 168 912 v platnom znení jej dodatku č. 1 zo dňa 31.05.2016,

na základe ktorej užíva predmetné nehnuteľnosti (ďalej len „Zmluva o nájme“).

Po protokolárnom prevzatí a preštudovaní kompletnej dokumentácie upravujúcej zmluvný vzťah žalovaného s COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo, IČO: 00 168 912, žalobca dňa 12.10.2020 žalovanému písomne oznámil, že Zmluvu o nájme zo dňa 24.11.2014 v znení dodatku č. 1 považuje za absolútne neplatnú z dôvodu nedostatku spôsobilosti osôb uzatvárajúcich zmluvu konať za právnickú osobu predchádzajúceho prenajímateľa v čase jej podpisu, keďže zmluva nebola podpísaná spôsobom vyžadovaným pre vznik písomného právneho úkonu Obch. zák., ani stanovami družstva ako aj z dôvodu neurčitého

a nezrozumiteľného vymedzenia predmetu nájmu. Žalobca ďalej uviedol, že Zmluvu o nájme podpísal za prenajímateľa predseda družstva X.. X. K. a prevádzkovo technický námestník družstva X.. C. F.. Poukázal na úplný výpis z obchodného registra

COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo, IČO: 00 168 912, z ktorého vyplýva, že

X.. C. F. nebol vo funkcii člena predstavenstva. Listom zo dňa 12.10.2020 žalobca vyzval žalovaného k vyprataniu predmetných nehnuteľností do 30.11.2020 s alternatívnou možnosťou legalizácie užívania objektu uzatvorením novej nájomnej zmluvy so žalovaným. Ku vzájomnej žalobe žalovaného žalobca namietal primárne procesnú prekážku litispendencie ako i jej prípustnosť v zmysle príslušných ustanovení CSP. Poukázal na to, že preskúmanie existencie a trvania zmluvného vzťahu, od ktorého žalovaný odvodzuje svoje právo užívania predmetných nehnuteľností, je otázkou, ktorá musí byť riešená prejudiciálne v rámci konania o vyprataní predmetných nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu preto súd by mal konanie

o vzájomnej žalobe zastaviť podľa § 159 CSP pre prekážku litispendencie. Žalobca tiež namietal, že žalovaný vo vzťahu k vzájomnej žalobe nepreukázal naliehavý právny záujem na takom určení z dôvodu jeho právnej neistoty po skončení nájomného vzťahu.

1.4. Žalovaný navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Pre posúdenie žalobcom namietaného dôvodu neplatnosti právneho úkonu považoval žalovaný za potrebné vychádzať v prvom rade z toho, že predmetnú Zmluvu o nájme treba posudzovať nie podľa jej názvu, ale podľa jej obsahu. Daná zmluva je síce pomenovaná ako zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená na základe z.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, avšak z jej obsahu ako aj z faktickej realizácie právneho vzťahu, je podľa žalovaného jednoznačné, že jej predmetom neboli nebytové priestory, ale stavba ako celok a vymedzená časť pozemku. Podľa žalovaného by preto nemalo byť opodstatnené aplikovať na posúdenie právneho vzťahu založeného takouto zmluvou ustanovenie zákona č. 116/1990 Zb. Žalobcova argumentácia o nedostatočnosti podpisu zmluvy za prenajímateľa nemá podľa žalovaného žiadne opodstatnenie, keďže zmluvu a oba jej dodatky podpísal aj X.. X. K., ktorý bol v čase všetkých troch podpisov vo funkcii predsedu predstavenstva a zároveň bol predsedom družstva, za ktoré takýmto spôsobom podpisoval plne v súlade s § 243 ods. 3 Obch. zák. ako aj s vtedy platným zápisom v obchodnom registri pre uvedené družstvo. Nájomnú zmluvu ako aj oba dodatky za prenajímateľa zhodne podpísali dve osoby konajúce za družstvo, a to X.. X. K.

a X.. C. F.. Zo zápisu COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín je podľa žalovaného nesporné, že X.. X. K. bol členom predstavenstva družstva vo funkcii predsedu predstavenstva najmenej v čase od 18.04.2011 do 24.06.2019, a teda nepochybne v čase uzavretia nájomnej zmluvy aj oboch dodatkov k nej a že X.. C. F. bol členom predstavenstva družstva najmenej v čase od 30.04.2013 do 14.05.2014. To znamená, že X.. C. F. v čase uzavretia nájomnej zmluvy a dodatkov k nej nebol členom predstavenstva družstva. Avšak podľa žalovaného došlo k uzavretiu Zmluvy o nájme a dodatkov k nej platne, pretože X.. C. F. bol

k uzatváraniu takýchto zmlúv poverený predstavenstvom družstva v zmysle podpisového poriadku družstva schváleného na zasadnutí predstavenstva družstva podľa Zápisu č. 37/2014 zo dňa 25.06.2014. K žalobcom namietanej absolútnej neplatnosti pre nedostatok zrozumiteľnosti vymedzenia predmetu Zmluvy o nájme, žalovaný uviedol, že toto tvrdenie považuje za neopodstatnené, pretože od začiatku bolo presne vymedzené, čo je predmetom nájmu (jedna konkrétne existujúca kompletná budova a presne vymedzená časť pozemku, ktorý je ohraničený oplotením). Túto námietku označil žalovaný

za účelovú námietku žalobcu, ktorý pôvodne vôbec predmet nájmu nespochybňoval a v nájme by bol ochotný pokračovať, avšak za iných cenových podmienok. Žalovaný na takéto zmenené podmienky pristúpiť nemohol, pretože so súhlasom predošlého prenajímateľa vykonal rozsiahle investície do predmetu nájmu. K Rozhodnutiu Mesta Trenčín o povolení odstránenia predmetnej stavby, ktoré bolo predložené žalobcom na pojednávaní, žalovaný uviedol, že toto rozhodnutie bolo vydané podľa predpisov verejného práva a nemôže mať žiaden vplyv na posúdenie nárokov uplatnených žalobou a vzájomnou žalobou. V kontexte na nové skutkové tvrdenia žalobcu o povolení odstrániť stavbu, ktorej užívanie bolo predmetom Zmluvy o nájme, žalovaný uviedol, že uvedené rozhodnutie zakladá ďalší dôvod existencie naliehavého právneho záujmu na strane žalovaného na nároku uplatnenom vzájomnou žalobou.

1.5. Právne súd prvej inštancie vec posúdil podľa ustanovenia § 3 ods. 1, 2, 3, 4 z.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 15 ods. 1, § 243 ods. 3 Obch. zák., § 37 ods. 1, § 39, § 40 ods. 3 Obč. zák., § 137, § 150 ods. 1 a § 151 ods. 1 CSP.

1.6. Vo vzťahu k žalobe o vypratanie nehnuteľnosti vec právne posúdil nasledovne. Žalobca sa domáhal vypratania nehnuteľnosti z dvoch dôvodov 1) neurčitého a nezrozumiteľného, 2) z nedostatku spôsobilosti osôb na podpis nájmovej zmluvy za právnickú osobu COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo. Súd prvej inštancie uviedol, že nebolo sporným uzatvorenie Zmluvy o nájme zo dňa 24.11.2014 s dodatkami, ktorú za COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo podpísali X.. X. K. a X.. C. F., pričom ako vyplýva z úplných výpisov z obchodného registra, X.. X. K. bol predsedom predstavenstva družstva v čase podpisu zmluvy, avšak X.. C. F. členom predstavenstva družstva v čase podpisu zmluvy nebol. Sporným medzi stranami bolo, či zmluva označená ako Zmluva o nájme bola uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a teda či pre jej uzavretie zákon vyžadoval písomnú formu a tiež, či táto zmluva je neplatným právnym úkonom z dôvodu neurčitého a nezrozumiteľného vymedzenia predmetu nájmu a z dôvodu nedostatku spôsobilosti osôb, ktoré zmluvu podpísali, konať za právneho predchodcu žalobcu. S tým súvisí sporná otázka, či X.. C. F. vzhľadom na znenie § 243 ods. Obchodného zákonníka a znenie Stanov COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo mohol spolu s X.. X. K. platne podpísať Zmluvu o nájme.

1.7. Súd prvej inštancie zdôraznil, že najskôr bol povinný v predmetnom spore prejudiciálne riešiť otázku platnosti právneho úkonu - Zmluvy o nájme. Žalovaný tvrdil, že predmetná zmluva o nájme nie je zmluvou uzavretou podľa z.č. 116/1990 Zb. S týmto názorom sa súd prvej inštancie nestotožnil. Dospel k záveru, že predmetná zmluva o nájme spĺňa obsahové i formálne náležitosti zmluvy uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb.

o nájme a prenájme nebytových priestorov. Súd prvej inštancie dospel k tomuto záveru vychádzajúc z ústavného princípu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou (viď nález Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 340/2012 z 22.11.2012), pričom z predloženej Zmluvy o nájme nemal súd prvej inštancie pochybnosť o určitosti a zrozumiteľnosti vymedzenia predmetu nájmu. Prípadné chyby v označení predmetu nájmu nevyvolávajú neplatnosť právneho úkonu. V predloženej zmluve o nájme je predmet užívania nájmu dostatočne a zrozumiteľne uvedený, pričom rozsah užívania, či prípadná nejednoznačnosť predmetu zmluvy, bola prvýkrát namietaná až zo strany žalobcu po tom, ako vyzval žalovaného k vyprataniu predmetných nehnuteľností. V ďalšej časti súd prvej inštancie venoval pozornosť podpisu nájmovej zmluvy. Keďže nájmná zmluva bola uzavretá podľa z.č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, bolo nutné vychádzať z toho, že pre právny úkon zmluvy zákon vyžaduje písomnú formu. Nadväzne na to, zákon (konkrétne ustanovenie § 243 ods. 3 Obch. zák.) vyžaduje pre podpis právneho úkonu v písomnej forme podpis aspoň dvoch členov predstavenstva. Túto podmienku považoval súd prvej inštancie za splnenú, keď jednou z osôb, ktoré zmluvu podpísali, bol X.. X. K. - predseda predstavenstva družstva v čase podpisu zmluvy a druhou osobou bol X.. C. F. - prevádzkovo-technický námestník, ktorého podpisovaním Zmluvy o prenájme obchodných a bytových a nebytových priestorov výslovne poverilo predstavenstvo družstva a to v súlade s § 15 Obch. zák. a čl. 22 ods. 9 Stanov družstva, čím bola zachovaná „zásada kontroly dvoch a viac očí“. Zmluvu podpísal predseda predstavenstva a ďalšia osoba, ktorá bola predstavenstvom na taký úkon poverená. X.. C. F. tak bol osobou spôsobilou na podpis takej zmluvy. Táto skutočnosť vyplýva z rozhodnutia predstavenstva COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo zachyteného v Zápise riadneho zhromaždenia COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo zo dňa 25.06.2014, ktorým bol schválený

Podpisový poriadok COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo s účinnosťou od 25.06.2014, v zmysle ktorého mal X.. C. F. ako prevádzkovo-technický námestník právo podpisovať Zmluvy o prenájme obchodných a bytových a nebytových priestorov. Zmluva o nájme bola podpísaná dňa 24.11.2014. Právo X.. X. K. ako predsedu družstva v čase podpisu zmluvy podpísať predmetnú zmluvu, spochybnené nebolo. Zmluvu o nájme, ktorej platnosť súd posudzoval ako prejudiciálnu otázku vo vzťahu k žalobe o vypratanie, vyhodnotil súd prvej inštancie ako platný právny úkon, ktorý je spôsobilým titulom pre užívanie predmetných nehnuteľností zo strany žalovaného. Skutočnosť, že predmet Zmluvy o nájme bude na základe Rozhodnutia Mesta Trenčín o povolení odstránení stavby odstránený, nie je podľa názoru súdu prvej inštancie dôvodom k vyhovneniu žaloby o vypratanie nehnuteľnosti. Je však zákonným dôvodom pre možnú výpoveď Zmluvy. Na základe uvedeného súd prvej inštancie výrokom I. tohto rozsudku žalobu zamietol žalobu.

1.8. Vo vzťahu k vzájomnej žalobe o určenie existencie práva prvoinštančný súd uviedol, že pri posudzovaní vzájomnej žaloby bol primárne povinný vysporiadať sa s procesnými otázkami a to možnou prekážkou litispendencie, keď otázka platnosti nájmovej zmluvy, resp. existencia právneho vzťahu z nej vyplývajúcej, má byť posúdená ako otázka prejudiciálna v rámci prejednania žaloby o plnenie ako i vo vzťahu k prípustnosti vzájomnej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP a splnenia podmienky preukázania naliehavého právneho záujmu na určení existencie trvania právneho vzťahu v zmysle navrhovaného žalovaného petitu. Ustálil prípustnosť podanej vzájomnej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP. Podstatnou skutočnosťou, ktorá mala význam pre posúdenie danosti naliehavého právneho záujmu na určovací návrh v znení vzájomnej žaloby, bolo preukázanie nového aktuálneho stavu súvisiaceho s predmetom nájmu a to Rozhodnutím Mesta Trenčín o povolení odstránení stavby, ktorá tvorí predmet zmluvy o nájme. Za daného skutkového a právneho stavu, kedy vlastník stavby, ktorá je predmetom nájmu, pristúpil ku krokom smerujúcim k jej odstráneniu, nie je však podľa názoru súdu prvej inštancie naliehavý právny záujem na určení existencie právneho vzťahu zo zmluvy o nájme daný. Prípadným výrokom súdneho rozhodnutia v znení petitu vzájomnej žaloby by nedošlo ani k zastabilizovaniu pomerov medzi sporovými stranami, ani by nedošlo k vyhnutiu sa ďalším prípadným sporom. Bez preukázania danosti naliehavého právneho záujmu na určení či tu právo je, nie je možné žalobe o určenie v znení návrhu vzájomnej žaloby vyhovieť. Preto prvoinštančný súd rozhodol tak, že výrokom II. rozsudku vzájomnú žalobu žalovaného zamietol.

1.9. O trovách konania rozhodol prvoinštančný súd tak, že žiadnej zo sporových strán nárok na náhradu trov konania nepriznal.

2. Proti tomuto rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca aj žalovaný.

3.1. Žalobca v podanom odvolaní navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutej časti výroku I. a III. zmenil tak, že žalobnému návrhu vyhovie v celom rozsahu a prizná žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % vrátane trov odvolacieho konania. Odvolanie odôvodnil podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP.

3.2. Stotožnil sa s právnym záverom prvoinštančného súdu, že posudzovaný zmluvný vzťah strán sporu spĺňa obsahové a formálne náležitosti zmluvy uzavretej podľa z.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Avšak na predmetnú zmluvu konajúci súd neaplikoval dôsledne § 3 ods. 3 z.č. 116/1990 Zb. Žalobca namietal, že prvoinštančný súd sa vôbec nezaoberal nedostatočnou a zmatečnou identifikáciou predmetu nájmu. Predmet nájmu vymedzený ako „KN p.č. XXX/XX o výmere 2160 m<sup>2</sup>, z čoho je podlahová plocha skladu 600 m<sup>2</sup> a pozemok 1560 m<sup>2</sup> je určený nezrozumiteľne. Parcela registra C s č. XXX/XX má a aj v čase podpisu zmluvy mala celkovú výmeru iba 624 m<sup>2</sup>. Preto nie je zrejmé, z akej parcely žalobca užíva celkovú zostávajúcu výmeru 1.536 m<sup>2</sup>. Predmetom nájmu je aj podlahová plocha skladu o výmere 600 m<sup>2</sup>, však bez bližšej špecifikácie s.č. alebo druhom stavby. Na LV č. XX, vedenom Okresným úradom v Trenčíne, katastrálnym odborom pre k.ú. U. nebola a nie je zapísaná žiadna stavba s označením sklad. V časti A LV bolo evidovaných viacero stavieb s označením „budova obchodu a služieb“ a jedna stavba s označením „administratívna budova a predajňa“. Každá z nich má pridelené súpisné číslo. Preto žalobca nevie presne verifikovať predmet nájmu. Nedostatočná a zmatečná špecifikácia sa opakuje aj v ďalších článkoch zmluvy (čl. IV. Výška úhrady a platenie nájomného). Aj v čl. II. Predmet nájmu, je tiež uvedené, že priestory a plochy pozemkov sú označené v situačnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Tento plán však neexistuje

a nedisponuje ním ani žalobca ani žalovaný. Preto aplikáciu princípu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou označil žalobca za predčasnú, najmä ak s takýmto odôvodnením súd prvej inštancie ponecháva v platnosti úkon, ktorého vnútorne rozporný obsah nie je možné odstrániť ani výkladom. Žalobca zdôraznil, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s argumentáciou žalobcu o neurčitosti predmetu nájmu a konštatoval, že mu je zrejmé, čo je predmetom posudzovaného úkonu. Poukazujúc na § 37 Obč. zák. žalobca ďalej uviedol, že takýmto záverom súd prvej inštancie bez zdôvodnenia označil nájomnú zmluvu za platnú, v ktorej predmet nájmu reálne ani právne neexistuje (p.č. XXX/XX o výmere 2.160 m<sup>2</sup> ako neexistujúca vec nie je spôsobilým predmetom nájmu a nemohla byť žalovanému odovzdaná do užívania). V ďalšej časti odvolania žalobca názor vyslovený v bodoch 65 - 67 rozsudku prvoinštančného súdu označil za nesprávny. Zdôraznil, že § 243 ods. 3 Obch. zák. kogentne stanovuje, že právny úkon predstavenstva vo vzťahu k tretím osobám s predpísanou právnou formou, musia vykonať aspoň dvaja členovia predstavenstva (ak je pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva). V § 3 ods. 3 tretej vete z.č. 116/1990 Zb. je výslovne špecifikovaná osobitosť spôsobu konania členov predstavenstva družstva v prípade, ak je predmetom konania právny úkon, pre ktorý zákon povinne predpisuje písomnú formu. Pred súdom prvej inštancie bolo preukázané, že technický riaditeľ

X.. C. F. nebol v čase podpisovania za družstvo COOP Jednota Trenčín, s.d. členom predstavenstva. Aj podľa zápisu v obchodnom registri bol pre vznik a platnosť právneho úkonu, ktorý robí predstavenstvo a pre ktorý je predpísaná obligatórna forma, potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva. Podľa čl. 22 ods. 6 stanov prenajímateľa v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy je uvedené: „Iní zamestnanci družstva podpisujú na základe splnomocnenia predstavenstvom družstva“. X.. F. ako prevádzkovotechnický riaditeľ bol v postavení „iného zamestnanca“, preto bol oprávnený podpisovať za družstvo iba na základe splnomocnenia predstavenstvom družstva. Takáto listina však zo strany žalovaného nebola predložená. Preto žalovaný relevantným dôkazom neosvedčil udelenie plnej moci technickému riaditeľovi na konanie a podpisovanie za družstvo pri uzatváraní písomného právneho úkonu - zmluvy o nájme zo dňa 24.11.2014. Záver súdu prvej inštancie, že X.. F. napriek tomu, že nebol členom predstavenstva, spĺňal podmienku pre konanie za družstvo podľa § 243 ods. 3 Obch. zák., označil žalobca za prekvapivý, nelogický, ktorý nemá oporu v zákone a je v rozpore s ustálenou judikatúrou (uznesenie Ústavného súdu SR, č. II. ÚS 161/2010 zo dňa 30.03.2010). V tejto súvislosti žalobca poukázal na ďalšie rozhodnutia Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 43Cob/64/2019 zo dňa 22.08.2019 a Krajského súdu v Trnave sp. zn. 26Co/21/2014 zo dňa 26.08.2014. Odsúhlasil oprávnenie technického riaditeľa konať za družstvo ods. 9, čl. 22 stanov, je v prípade zákonom určeného špecifika pri vyžadovanej písomnej forme právneho úkonu nesprávne a nedostatočné. Žalobca vyslovil presvedčenie, že kogentnosť § 243 ods. 3 Obch. zák. nie je možné obchádzať ani modifikovať konaním tretej osoby podľa § 15 Obch. zák., poukazujúc na § 39 Obč. zák. o neplatnosti právneho úkonu. Žalobca zhrnul, že Zmluva o nájme zo dňa 24.11.2014 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 31.05.2016 a č. 2 zo dňa 18.06.2019 je absolútne neplatným právnym úkonom.

4.1. Žalovaný podaným odvolaním napadol rozhodnutie súdu prvej inštancie, a to do výrokov II. a III. z dôvodov uvedených podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Navrhol, aby odvolací súd podľa § 388 CSP rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých častiach zmenil, vzájomnej žalobe vyhovel a žalovanému priznal právo na náhradu trov konania a trov odvolacieho konania proti žalobcovi v plnom rozsahu.

4.2. Žalovaný označil rozsudok súdu prvej inštancie v časti o zamietnutí vzájomnej žaloby žalovaného o určenie existencie právneho vzťahu z nájomnej zmluvy za nesprávny. Nestotožnil sa so záverom súdu prvej inštancie o nepreukázaní existencie naliehavého právneho záujmu na určení požadovanom vzájomnou žalobou. Práve skutočnosti, ktoré vyplynuli z vykonaného dokazovania vrátane rozhodnutia Mesta Trenčín o povolení odstránenia stavby (predložené na pojednávaní dňa 10.01.2022), ktorá je predmetom nájmu, poukazujú na existenciu naliehavého právneho záujmu na strane žalovaného. I keď súd prvej inštancie v rozhodnutí poukázal na ustálenú judikatúru (R 17/1972), týkajúcu sa posúdenia existencie naliehavého právneho záujmu pri určovacej žalobe, právne závery tejto judikatúry na vec správne neaplikoval. Žalovaný odôvodnil existenciu naliehavého právneho záujmu na určovacom nároku riadne a platne uzavretou nájomnou zmluvou, podľa ktorej má právo predmet nájmu užívať do 01.02.2025, pričom na predmete nájmu vykonal nákladné investície, aby mohol predmet nájmu počas dohodnutej doby užívať. V nadväznosti na opakované výzvy zo strany žalobcu na okamžité vypratanie a odovzdanie nájmu, musel žalovaný podať návrh na neodkladné opatrenie pred začatím konania vo veci samej (uznesenie Okresného súdu Trenčín č. k. 22Cb/13/2021-42 zo dňa 03.02.2021 v spojení

s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č. k. 8Cob/46/2021-109 zo dňa 21.07.2021), o ktorom bolo rozhodnuté tak, že žalobca je povinný zdržať sa ukončenia dodávky elektrickej energie, plynu a vody do predmetu nájmu. Uplatnený určovací nárok má aj preventívny charakter, keďže žalovaný doposiaľ nemal dôvod ani právnu možnosť uplatniť nárok na plnenie povinnosti prenajímateľa z nájomnej zmluvy (§ 137 písm. a/ CSP). Konanie žalobcu žalovaný označil za nepredvídateľné, keďže žalovaný ako nájomca sa dozvedel o odstránení stavby až na pojednávaní dňa 10.01.2022. Stavba, ktorá je predmetom nájmu, je kvalitná s predpokladanou dlhodobou životnosťou, ktorej odstránenie by pre žalobcu nemalo žiaden ekonomický zmysel. Žalovaný za účelom možnosti užívania stavby počas doby nájmu do 01.02.2025 investoval so súhlasom prenajímateľa značné peňažné prostriedky. Podľa žalovaného by existencia určovacieho rozhodnutia súdu v zmysle vzájomnej žaloby mala významný vplyv aj na prípadný ďalší postup žalobcu ako prenajímateľa vo vzťahu k plneniu jeho povinností z nájomnej zmluvy. Je zrejmé, že ak by za existencie určovacieho rozhodnutia súdu v zmysle vzájomnej žaloby chcel žalobca pristúpiť k odstráneniu stavby, ktorá je predmetom nájmu, tak by bola od počiatku vyriešená jeho zodpovednosť za škodu spôsobenú žalovanému jej odstránením pred ukončením nájmu. Napriek tomu, že žalovaný poukazoval na tieto skutočnosti v konaní pred súdom prvej inštancie, prvoinštančný súd sa týmto vôbec nezaoberal a neuviedol, prečo jeho tvrdenia považoval za neopodstatnené. Rozhodnutie súdu prvej inštancie označil žalovaný za nedostatočne odôvodnené vo vzťahu k vzájomnej žalobe žalovaného. Žalovaný ďalej namietal, že aj napriek tomu, že rozhodnutie o odstránení stavby sa týka aj žalovaného, tento nebol v správnom konaní účastníkom, čo zakladá u žalovaného viaceré možnosti na prípadne dosiahnutie zrušenia takéhoto rozhodnutia. Vzhľadom na navrhovanú zmenu rozhodnutia vo veci samej v časti o zamietnutí vzájomnej žaloby žalovaného, by bolo aj rozhodnutie o náhrade trov konania nesprávne. V prípade, že by mal žalovaný vo veci plný úspech, mal by mať v zmysle § 255 ods. 1 CSP právo na náhradu trov konania proti žalobcovi v plnom rozsahu vrátane trov konania odvolacieho.

5. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, žalobca v podanom odvolaní opakovane namietal tie isté skutočnosti, ktoré uvádzal v podaniach a prednesoch pred súdom prvej inštancie. Rozsudok súdu prvej inštancie považoval v časti o zamietnutí žaloby žalobcu o vypratanie nehnuteľnosti za vecne správny a odvolacie námietky žalobcu proti rozsudku v tejto časti za neopodstatnené. Stotožnil sa so závermi súdu prvej inštancie o neexistencii dôvodov neplatnosti zmluvy o nájme zo dňa 24.11.2014 v znení dodatkov

č. 1 a 2. Žalovaný sa však nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie v časti, v ktorej nájomnú zmluvu posudzoval podľa z. č. 116/1991 Zb., pretože už vymedzenie predmetu nájmu v tejto zmluve takéto posúdenie vylučuje. Vychádzal zo zásady, že pre posúdenie právneho úkonu je rozhodujúci jeho obsah a nie označenie. Preto je bez významu samotné označenie zmluvy ako zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej podľa

z.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Pre posúdenie charakteru nájomnej zmluvy je rozhodujúce skutočné vymedzenie predmetu nájmu a výkon práva nájmu. Žalovaný vstúpil na základe nájomnej zmluvy do užívania dvoch samostatných predmetov nájmu, a to do užívania celej stavby teraz vedenej v katastri nehnuteľností podľa zápisu na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. U. ako budova obchodu a služieb s.č. XXXX na p.č. XXX/XX a časti pozemku (pôvodne vo výmere 2.090 m<sup>2</sup> a v zmysle dodatku č. 1 vo výmere 1.560 m<sup>2</sup>). Je zrejmé, že predmetom nájomnej zmluvy boli dva samostatné predmety právneho vzťahu, a to stavba a pozemok. Preto na takýto zmluvný vzťah založený zmluvou nemožno aplikovať z.č. 116/1990 Zb., pretože predmetom nájmu neboli len nebytové priestory. Pokiaľ by bol záver prvoinštančného súdu o charaktere nájomnej zmluvy správny, tak tento by sa mohol vzťahovať len na tú časť nájomnej zmluvy, kde je predmetom nájmu podlahová plocha skladu. Podľa žalovaného je potrebné preto na nájomnú zmluvu aplikovať v zmysle § 1 ods. 2 Obch. zák. v spojení s § 663 až 684 Obč. zák. všeobecné ustanovenia právneho predpisu o nájomnej zmluve. Správne určenie charakteru nájomnej zmluvy má dopad aj na posúdenie jej platnosti z hľadiska tvrdenia žalobcu o nedostatočnosti podpisu nájomnej zmluvy oprávnenými osobami konať za právneho predchodcu žalobcu. Z ustanovení § 663 až § 684 Obč. zák. o nájomnej zmluve nevyplýva, že podmienkou platnosti je jej písomná forma. Súd prvej inštancie vyvodil potrebu písomnej formy ako platnosti zmluvy len z § 3 ods. 2 veta prvá z.č. 116/1992 Zb. Žalovaný zhrnul, že ak by nájomná zmluva nebola uzatvorená podľa

z. č. 116/1990 Zb., tak by nešlo o zmluvu, pre ktorú je predpísaná písomná forma (zákonom), ale ktorej potrebnosť písomnej formy je odvodená len od vôle jej strán (aspoň jednej z nich) takúto zmluvu uzavrieť v písomnej forme. Táto skutočnosť by mala dopad na tvrdenie žalobcu o neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu nedostatočnosti jej podpisu osobami oprávnenými konať za prenajímateľa s poukazom na § 243 ods. 3 Obch. zák. aj z hľadiska týchto ďalších skutočností, týkajúcich sa charakteru samotnej zmluvy. Žalobcom namietaná neplatnosť nájomnej zmluvy z dôvodu jej neurčitosti označil žalovaný

za celkom neopodstatnenú. Podľa žalovaného je predmet v zmluve vymedzený celkom určitým a zrozumiteľným spôsobom, čo potvrdzuje aj dlhá doba bezproblémovej realizácie nájomného vzťahu, počas ktorého nikdy nebolo sporné vymedzenie predmetu nájmu, čo potvrdzuje aj výzva žalobcu na vypratanie predmetu nájmu zo dňa 12.10.2020, kde je predmet nájmu dostatočne vymedzený. Je preto zrejmé, čoho vypratania sa žalobca domáha. V prípade posudzovanej nájomnej zmluvy a jej dodatkov o nedostatok zrozumiteľnosti alebo určitosti nejde. V tomto smere sa jedná o účelové tvrdenia žalobcu, smerujúce k vyprataniu nehnuteľnosti pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V tejto časti sa žalovaný stotožnil so záverom súdu prvej inštancie o nedôvodnosti námietky žalobcu o neplatnosti nájomnej zmluvy. Žalobnú námietku o neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu nedostatočnosti podpisu nájomnej zmluvy osobami oprávnenými konať za prenajímateľa označil žalovaný za neopodstatnenú. Nájomnú zmluvu a dodatky za prenajímateľa (právny predchodca žalobcu) zhodne podpísali dve osoby konajúce za družstvo : X.. X. K. a X.. C. F.. Zo zápisu COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín je nesporné, že X.. X. K. bol členom predstavenstva družstva najmenej v čase od 18.04.2011 do 24.06.2019, a teda nepochybne v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy a dodatkov k nej. X.. C. F. bol členom predstavenstva družstva najmenej v čase od 30.04.2013 do 14.05.2014, preto v čase uzavretia nájomnej zmluvy a dodatkov už členom predstavenstva nebol. Aj keď je pre právny úkon podľa § 243 ods. 3 Obch. zák. predpísaný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva, čo vyplýva aj zo stanov COOP Jednota Trenčín, spotrebné družstvo (čl. 22 ods. 6), k uzavretiu zmluvy došlo platne, pretože X.. C. F. bol k uzatváraniu zmlúv poverený (splnomocnený) predsedom predstavenstva družstva v zmysle podpisového poriadku družstva, schváleného na zasadnutí predstavenstva družstva podľa Zápisu č. 37/2014 zo dňa 25.06.2014. Technický námestník bol preto poverený okrem iného aj na podpisovanie obchodných zmlúv, súvisiacich s obchodnou činnosťou. Nájomná zmluva aj s dodatkami je tak podpísaná v súlade s § 243 ods. 3 Obch. zák. ako aj čl. 22 ods. 6 stanov družstva. Podľa žalovaného je odvolanie žalobcu proti výroku I. rozhodnutia prvoinštančného súdu a v náväznosti aj výroku III. celkom neopodstatnené. V závere vyjadrenia žiadal žalovaný priznať proti žalobcovi aj právo na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

6. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že sa stotožňuje s výrokom II. prvoinštančného rozhodnutia. Odvolacie dôvody žalovaného v jeho odvolaní označil za neúčinné a nesprávne a rozhodnutie súdu prvej inštancie o zamietnutí vzájomného návrhu žalovaného považoval za správne. Súdom posudzovaná žaloba na plnenie vytvára prekážku litispendencie pre určovaciu žalobu. V tomto prípade je výrok I. rozsudku o žalobe na plnenie pre vzájomný určovací nárok žalovaného prekážkou, preto súd prvej inštancie postupoval správne, keď vzájomný návrh žalovaného výrokom II. rozhodnutia zamietol. Argumentáciu žalovaného o existencii naliehavého právneho záujmu označil žalobca za zmätočnú a neúčinnú. Právna neistota žalovaného v spojení s preventívnym charakterom uplatneného nároku je v celom rozsahu odstránená a vyriešená vo výroku I. rozsudku v bode 69. odôvodnenia. Platnosť nájomnej zmluvy súd prvej inštancie posúdil ako prejudiciálnu otázku vo vzťahu k žalobe na vypratanie.

7. Ďalšie písomné podania vo veci podané neboli.

8. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací, po zistení, že odvolania podali v zákonnej lehote strany v spore, v neprospech ktorých bolo napadnuté rozhodnutie vydané podľa § 359 a § 262 ods. 1 CSP, že spĺňajú popri všeobecných náležitostiach v rozsahu § 127 ods. 1 CSP aj náležitosti podľa § 363 CSP s uvedením dôvodov odvolania vo veci samej, vykonal preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a jemu predchádzajúceho konania.

9. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu podaných odvolaní podľa § 379 a § 380 ods. 1, 2 CSP a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť v zmysle § 389 ods. 1 písm. c/ CSP. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, keď v danej veci nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem.

10. Odvolací súd konštatuje, že obe strany sporu podali odvolania okrem iných dôvodov aj z dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP.

11. Za podstatné odvolacie námietky žalobcu a žalovaného v tomto štádiu konania považoval odvolací súd ich argumentáciu o nesprávnom právnom posúdení veci súdom prvej inštancie. Vzhľadom k

skutočnosti, že odvolacie námietky strán sporu v tejto časti považoval odvolací súd za dôvodné, ostatnou argumentáciou strán sporu uvedenou v podaných odvolaniach oboch strán sa už nemohol zaoberať.

12. Právnym posúdením v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

13. Súd prvej inštancie v bode 61. napadnutého rozsudku právne posúdil medzi stranami sporu uzatvorenú zmluvu podľa ustanovení z. č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, keď po posúdení obsahu zmluvy dospel k záveru, že táto zmluva o nájme spĺňa obsahové aj formálne náležitosti zmluvy uzatvorenej podľa tohto zákona. Na argumentáciu žalovaného, ktorý uvedenú právnu kvalifikáciu namietal tvrdiac, že zmluva je uzatvorená v zmysle § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka, reagoval prvoinštančný súd bez bližšieho odôvodnenia tým, že s uvedeným názorom sa nestotožňuje.

14. Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom uzatvorenej zmluvy ako aj jej dodatkami konštatuje, že v záhlaví tejto zmluvy je označená ako Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená na základe z. č. 116 /1990 Zb. o nájme nebytových priestorov. Z článku II. Zmluvy - predmet nájmu vyplýva, že predmetom nájmu je užívanie nebytových priestorov a pozemkov prenajímateľa nájomcovi. Vlastníctvo prenajímateľa k predmetnému nájmu je zapísané na LV č. XX, k.ú. U. ako KN parcela číslo XXX/XX o výmere 2690 m<sup>2</sup>, z čoho je podlahová plocha skladu 600 m<sup>2</sup> a pozemok 2090 m<sup>2</sup>. Ďalej je uvedené, že nebytové priestory a pozemky preberá nájomca do nájmu s právami a povinnosťami dotknutými v tejto zmluve. Dodatkom č. 1 k tejto zmluve bola upravená cena nájmu, pričom v časti pozemok sa uvádza už len výmera 1560 m<sup>2</sup>.

15. Z rozsudku Najvyššieho súdu SR zo dňa 31. marca 2003 sp. zn. MCdo 251/2002, zverejneného v 90/2004 ZSR a aj v 76/2003 ZSP vyplýva, že z. č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, sa nevzťahuje na dohody (zmluvy) o nájmoch nehnuteľností (pozemkov alebo budov), bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory. Dohoda účastníkov zmluvy, že v nájme nehnuteľnosti ide o nájom nebytových priestorov, ktorý sa potom riadi z. č.116/1996 Zb., je z uvedeného hľadiska neplatná, a teda právne bezvýznamná. Z ustanovenia § 1 z. č. 116/1990 Zb. je zrejmé, že zákon sa vzťahuje len na nebytové priestory a za určitých okolností aj na byty; nevzťahuje sa však na predmety občianskoprávných vzťahov, uvedené na v ust. § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Preto je potrebné rozlišovať nebytové priestory na strane jednej a nehnuteľné priestory na strane druhej. Z ustanovenia § 1 z.č. 116/1990 Zb. teda v žiadnom prípade nemožno vyvodit', že by sa tento zákon vzťahoval aj na zmluvy o nájme nehnuteľností (pozemkov alebo budov), a to bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory.

16. Odvolací súd konštatuje, že medzi stranami v uzatvorenej zmluve je predmetom nájmu tak budova ako aj pozemok, preto nie je možné sa stotožniť s právnou kvalifikáciou súdu prvej inštancie, ktorý zmluvu posúdil podľa ustanovení z. č. 116/1990 Zb., aj keď bola v záhlaví označená ako uzatvorená podľa tohto právneho predpisu.

17. Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom spisu, medzi stranami sporu uzatvorenej zmluvy, vykonaného dokazovania a odvolaniami napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie musel konštatovať, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď na medzi stranami sporu uzavretú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov a pozemku aplikoval ustanovenia z.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Naviac odôvodnenie v bode 61. napadnutého rozsudku, v ktorom uviedol, že v časti právnej kvalifikácie sa nestotožňuje s argumentáciou žalovaného, ktorý aplikáciu tohto zákona namietal, považuje odvolací súd za nedostatočné a v tejto časti rozsudok za nepreskúmateľný. Vzhľadom k skutočnosti, že prvoinštančný súd posudzoval nárok žalobcu uplatnený v žalobe, ako aj nárok žalovaného uplatnený vo vzájomnej žalobe podľa ustanovení nesprávneho právneho predpisu, odvolaciemu súdu neostávalo iné, ako napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu zrušiť a vec tomuto vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

18. Rozsudok súdu prvej inštancie nie je správny z hľadiska odvolacích dôvodov uvedených žalobcom a žalovaným, pretože rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Preto odvolací súd podľa § 389 ods. 1 písm. c/ CSP rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie podľa § 391 ods. 1 CSP.

19. Súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu podľa § 391 ods. 2 CSP vo veci opätovne rozhodne. Nedostatky súdneho konania, tak ako ich odvolací súd zistil a uviedol v tomto zrušujúcom uznesení, odstráni súd prvej inštancie v konaní o novom rozhodnutí vo veci, kedy po vykonanom dokazovaní a riadnom zistení skutkového stavu opätovne právne posúdi vec a vysporiada sa s argumentáciou strán sporu.

20. Odvolací súd zrušil výrok súdu prvej inštancie o nároku na náhradu trov konania ako výrok viazaný k meritórnemu rozhodnutiu. Podľa § 396 ods. 3 CSP rozhodne súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci aj o náhrade trov konania, vrátane trov odvolacieho konania.

21. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).