

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 4C/23/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414203123
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Plutinský
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2017:5414203123.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudcom JUDr. Rastislavom Plutinským v spore žalobcu: V. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., I. 6, práv. zast.: JUDr. Evou Krchňavou, advokátkou, Banská Bystrica, Rudlovská cesta 47, proti žalovanej: R. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. N., M. K. XXXX/XX, práv. zast.: JUDr. Jozefom Polákom, advokátom, Dolný Kubín, Radlinského 1718, o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná vypratať byt č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí, vchod č. XX bytového domu č. súp. XXXX postaveného na pozemku parc. č. KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX na ulici K., X. N. vedeného Správou katastra Dolný Kubín na LV č. XXXX pre k.ú. X. N. a odovzdať ho žalobcovi a to v lehote do 6 mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd návrh žalovanej na prerušenie konania z a m i e t a .

III. Súd p r i z n á v a žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %, kde o sume tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Návrhom na začatie konania doručeným súdu dňa 16.06.2014 navrhovateľ žiadal, aby súd rozkazom na plnenie určil povinnosť odporkyni vypratať byt č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí, vchod č. XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č. XXXX pre kat. úz. X. N. a odovzdať ho navrhovateľovi a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Návrh odôvodnil tým, že dňa 01.12.1999 bola medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV s.r.o. ul. Hattalu 2053 (v tom čase ul. V. XXXX/XX), Dolný Kubín IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom uzatvorená nájomná zmluva, ktorej predmetom nájmu bol vyššie uvedený byt. V zmysle čl. IV bod 4.2 nájomnej zmluvy navrhovateľ ako nájomca zložil vopred zálohu na nájomné vo výške 9.958,18 eur (300.000,- Sk) za obdobie 99 rokov. Na základe uvedeného sa stal prvým nájomcom bytu, nájomný pomer stále trvá a nebol zrušený žiadnym právne relevantným úkonom.

3. Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn 36-24K 77/00 bol dňa 19.12.2000 na majetok úpadcu NÁŠ DOMOV s.r.o., Dolný Kubín IČO: 31 344 551, vyhlásený konkurz a za správcu konkurznej podstaty bola určená JUDr. Ivica Firstová, advokátka Radlinského 34, Dolný Kubín.

4. Navrhovateľ sa vlastným šetrením dozvedel, že dňa 12.02.2008 bol na Správe katastra v Dolnom Kubíne podaný návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Vkladové konanie bolo vedené pod V XXX/XX a to na základe zmluvy o prevode vlastníctva k bytu uzavretej správkynňou konkurznej podstaty a odporkynňou ako kupujúcou. Na základe uvedeného podal navrhovateľ na Okresnom súde

Dolný Kubín dňa 11.03.2008 žalobu o vyslovenie neplatnosti tohto úkonu a určenie povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu. Rozsudkom okresného súdu sp. zn 8C/3/208 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline zo dňa 15.02.2012 bolo určené, že zmluva o prevode vlastníctva k dotknutému bytu č. XX uzatvorená dňa 12.12.2007 medzi správkyniou konkurznej podstaty a odporkyňou je neplatná. V uvedenom rozsudku okresný súd ako prejudiciálnu otázku riešil aj platnosť zmluvy o nájme uzatvorenej medzi správkyniou konkurznej podstaty a odporkyňou a vyslovil, že táto zmluva je neplatná. Na základe tohto rozsudku je spoločnosť NÁĎ DOMOV s.r.o., ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551, vlastníkom bytu č.XX dodnes a teda navrhovateľ je nájomcom bytu a odporkyňa k tomuto nemá žiadne právo, ktoré by ju oprávňovalo mať byt v držbe a užívať ho.

5. Ďalej uviedol, že už dňa 17.12.2002 konkurzný súd vydal opatrenie, v ktorom udelil správkyni konkurznej podstaty súhlas na odpredaj bytu pre navrhovateľa. Odvtedy sa tento usiluje o získanie bytu do svojho vlastníctva avšak správkynia na jeho požiadavky nereaguje.

6. Okresný súd Dolný Kubín na základe návrhu vydal dňa 14.07.2014 pod č.k. 4C/23/2014-47 rozkaz na plnenie.

7. Dňa 24.07.2014 odporkyňa proti uvedenému rozkazu podala odpor, ktorý odôvodnila tým, že výlučným vlastníkom bytu, ktorého vypratania sa navrhovateľ domáha je spoločnosť NÁŠ DOMOV s.r.o., ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551. Navrhovateľ sa domáha jeho vypratania vlastníckou žalobou podľa § 126 ods.1 Občianskeho zákonníka avšak takúto žalobu je oprávnený podať iba vlastník a teda navrhovateľ nie je aktívne legitimovaný na podanie žaloby. Ďalej uviedla, že predmetný byt má právo užívať na základe platnej zmluvy o nájme bytu uzatvorenej dňa 30.10.2002 medzi ňou ako nájomcom a správkyniou konkurznej podstaty spoločnosti NÁŠ DOMOV s.r.o., ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom a doteraz nebola žiadnym právoplatným rozhodnutím súdu určená neplatnosť tejto zmluvy a teda navrhovateľ sa mal domáhať určenia jej neplatnosti určovacou žalobou.

8. Po vykonanom dokazovaní, súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 4C/23/2014-83, kde zaviazal odporkyňu vypratať byt č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. a odovzdať ho navrhovateľovi a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, ako aj nahradiť trovy konania vo výške 99,50 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 324,61 eur.

9. Na základe odvolania odporkyne, podaného prostredníctvom právneho zástupcu na tunajší súd dňa 22.10.2014, Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 11Co/556/2014-126 zo dňa 23.02.2015 rozsudok Okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že Okresný súd svojím postupom odňal odporkyni možnosť konať pred súdom, keď konal a rozhodol vo veci bez účasti odporkyne a jej právneho zástupcu.

10. Po vykonanom dokazovaní, súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 4C/23/2014-154, kde zaviazal odporkyňu vypratať byt č. XX nachádzajúci sa na 6. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. a odovzdať ho navrhovateľovi a to v lehote do 6 mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku, a o trovách konania mal súd rozhodnúť do 30 dní od právoplatnosti vo veci samej. Na základe odvolania odporkyne, podaného prostredníctvom právneho zástupcu na tunajší súd dňa 15.06.2015, Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 11Co/310/2015-175 zo dňa 28.09.2015 rozsudok Okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

11. Po opätovnom výsluchu zúčastnených strán ako aj svedkov súd zistil nasledovný stav:

12. Opätovne vypočutý navrhovateľ uviedol, že sa vlastne stal nájomcom predmetného bytu tak, že to sprostredkovali ešte jeho rodičia s pánom H., ktorý je jeho strýkom, s tým, že keď skončí školu a vojnu tak že aby mal kde bývať v Dolnom Kubíne. Rodičia vyplatili aj zálohu na nájom na dobu, ktorá bola v zmluve uvedená a on mal za to, že keď sa rozhodne zostať v Dolnom Kubíne, tak že bude mať kde bývať. Skutočne aj získal potom prácu v Kubíne, avšak nemal možnosť sa dostať k bytu, pretože medzi tým už tam bola odporkyňa ako nájomníčka, neskôr vlastníčka a vlastne musel si platiť podnájom v Dolnom Kubíne. Keďže nebolo možné sa s ňou nijako dohodnúť, bol som nútený túto otázku riešiť

prostredníctvom súdu. Pokiaľ sa týka pôvodnej nájomnej zmluvy, on sa nevie vyjadriť, či túto niekedy spisoval, príp. pripravoval JUDr. Polák. Zmluva sa podpisovala v spoločnosti Náš Domov a pokiaľ si spomína, bol tam prítomný iba pán H.. Nespomína si, keď podpisoval zmluvu, či sa na túto zmluvu písal iný dátum ako ten, ktorý je na uvedenej zmluve a teda dátum keď ste ju podpísali. Zmluva bola pripravená, ja som prišiel za strýkom a zmluvu som podpísal. Keď podpísali tú zmluvu dostal aj kľúče. Po podpise zmluvy bol pozrieť o ktorý byt sa jedná.

13. Právny zástupca odporkyne uviedol, že listiny, ktoré boli ako dôkaz po poslednom pojednávaní doložené do spisu jednoznačne preukázali argumentáciu odporkyne ohľadom absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy, z dôvodu jej antidatovania a obchádzania zákona podľa § 37 a 39 Občianskeho zákonníka. Z dokladu, ktorý je založený na čl. 295 spisu - listiny o pridelení orientačného čísla, vydanú mestom Dolný Kubín pod č. XXXX/XXXXX je zrejmé, že orientačné číslo vchod X domu č. XXXX bolo pridelené 17.03.2000, z čoho jasne vyplýva, že v deň 01.12.1999, kedy bola podpísaná zmluva, toto číslo neexistovalo a teda nemohlo byť ani písané do zmluvy. Poukazuje na výpoveď svedka E., ktorý objasnil, z akého dôvodu sa robili nájomné zmluvy, keďže pred vyhlásením konkurzu zložili záujemcovia zálohu na kúpu bytu. Z listinného dokladu rozhodnutia Okresného úradu v Dolnom Kubíne, ktorý je založený na čl. 297 spisu, je zrejmé, že toto bolo vydané 29.11.1999 a teda ku dňu uzatvorenia zmluvy nebolo právoplatné. Z vyjadrenia Mesta Dolný Kubín vyplýva, že spis týkajúci sa kolaudačného rozhodnutia zo dňa 29.11.1999 sa na Meste nenachádza. V tejto súvislosti predkladám potvrdenie správcu konkurznej podstaty spoločnosti Náš domov, ktorý správca potvrdzuje, že suma 294.317,- Sk od navrhovateľa nebola zúčtovaná ako príjem titulom nájmu, ale ako preddavok na kúpnu cenu bytu. Ďalej poukázal na rozsudok KS v Prešove 6Co/202/2012, ako aj na ust. § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zbierky, kde poukazuje aj na to, že bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie. Tiež poukázal na ust. § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka a poukázal aj na právnu vetu rozsudku NS SR sp. Zn. 4Cdo 27/02 z 29.05.2002.

14. Okresný súd Dolný Kubín svojím rozsudkom č.k. 4C/23/2014-334 zo dňa 17.03.2016 opätovne uložil odporkyňu povinnosť vypratať byt č. XX a to z nasledovných dôvodov:

15. V prvom rade sa súd zaoberal námietkou aktívnej legitimácie navrhovateľa vznesenou odporkyňou v podanom odpore proti rozkazu na plnenie a tiež na pojednávaní, kde argumentovala tým, že právo na podanie žaloby má iba vlastník. Súd dospel k záveru, že táto námietka nie je dôvodná.

16. Podľa § 126 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

17. Na základe citovaného ustanovenia zákona možno vyvodiť, že aktívna legitimácia nájomcu bytu vyplýva z ust. § 126 ods.2 Občianskeho zákonníka, pretože nájomcovi bytu dáva právo na ochranu proti zásahom do jeho práva obdobnému právu na ochranu vlastníka pokiaľ tretia osoba do jeho práva zasahuje (viď uznesenie NS ČR 26 Cdo 446/2001)

18. Z rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č.k. 8C/3/2008-259 zo dňa 17.03.2011 bolo zistené, že „súd na návrh navrhovateľa vyhovel žalobe v časti požadovaného určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovanou 2/(terajšia odporkyňa) ako kupujúcou zo dňa 12.12.2007, predmetom ktorej je predaj bytu spolu s príslušenstvom a pozemkom. Táto zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle citovaného ust. § 39 zákona č. 40/1964 Zb., pretože bola uzavretá v rozpore so zákonom a to citovaným ust. § 27 zákona č. 328/1991 Zb. v spojení s § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa uvedených zákonných ustanovení v znení platom v čase vyhlásenia konkurzu na úpadcu NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, Dolný Kubín, mal žalobca (terajší navrhovateľ), ktorý bol nájomcom predmetného bytu na základe platnej nájomnej zmluvy uzavretej 01.12.1999, zákonné predkupné právo na byt, ktoré mu vyplýva z ust. § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa § 27 ods. 6 zákona č. 328/1991 Zb. možno byt, ktorý je predmetom nájmu, previesť tretej osobe len v prípade, že nájomca nemá záujem o byt a teda svoje predkupné právo nevyužije a neodkúpi byt v lehote určenej správcou konkurznej podstaty. Dokazovaním nebolo zistené, že by žalovaná 1/ určila nájomcom bytov konkrétnu lehotu na odkúpenie bytov patriacich do konkurznej podstaty. Žalovaná 1/ zisťovala záujem o

odkúpenie bytov u jednotlivých nájomcov písomnou ponukou na odkúpenie bytu, ktorá bola doručená aj žalobcovi. Žalobca prejavil záujem o odkúpenie bytu, čo vyplýva z obsahu jeho listu zo dňa 24.09.2002, ktorý mala žalovaná 1/ k dispozícii, ako aj z konania žalovanej 1/, ktorá dňa 28.10.2002 podala na konkurzný súd žiadosť o udelenie súhlasu s predajom bytov niekoľkým záujemcom na základe ich predchádzajúcej žiadosti, medzi nimi aj žalobcovi, ako to vyplýva z obsahu Opatrenia Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 36-24K77/00 zo dňa 17.12.2002, pričom platnosť tohto opatrenia nebola neskôr vydanými opatreniami konkurzného súdu zrušená, či zmenená. Pokiaľ je v nájomnej zmluve uzavretej so žalobcom dojednaná nezvyčajne dlhá výpovedná doba v prípade výpovede zo strany prenajímateľa (10 rokov), túto časť zmluvy upravujúcu dĺžku výpovednej lehoty možno posúdiť ako neplatnú podľa § 41 Občianskeho zákonníka z dôvodu rozporu s dobrými mravmi, pretože úpravou je neprímerane zvýhodňovaný jeden z účastníkov vzťahu a to nájomca, čo spôsobuje nerovnováhu vzájomných práv a povinností oboch subjektov, keď v prípade, že by nájomca užíval byt aj niekoľko rokov bez toho, aby za to uhradil mesačné nájomné, prenajímateľ by nemal, pokiaľ by nedošlo k dohode, žiadnu možnosť ukončenia vzájomného pomeru a bol by nútený poskytovať nájomcovi právo bývania v jeho byte prakticky bezodplatne. Taktiež zánik predkupného práva k bytu nespôsobuje poskytnutie bytu nájomcom do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, navyše v nájomnej zmluve uzavretej so žalobcom je upravené oprávnenie nájomcu dať prenajaté priestory do podnájmu tretej osoby. Z uvedených dôvodov pokiaľ žalovaná 1/ uzavrela nájomnú zmluvu so žalovanou 2/, táto bola vzhľadom na existenciu nájomného pomeru so žalobcom neplatná a taktiež neplatná je aj následne uzavretá kúpna zmluva na predmetný byt zo dňa 12.12.2007 medzi žalovanými 1/ a 2/, pretože o kúpu bytu prejavil záujem žalobca, ktorý má ako jeho nájomca zákonné predkupné právo a žalovaná 1/ toto jeho právo porušila, keď odpredala byt spolu s príslušenstvom žalovanej 2/. Žalobcovi svedčí existencia platného nájomného vzťahu, z ktorého mu vyplýva zákonné predkupné právo na byt, keďže prejavil záujem o odkúpenie bytu a pretože žalovaná 1/ v rozpore so zákonom uzavrela so žalovanou 2/ zmluvu o prevode vlastníctva bytu s príslušenstvom, žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti zmluvy, ktorej nebol účastníkom, uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/. Rozhodnutie o určení neplatnosti zmluvy je spôsobilou listinou, na podklade ktorej môže dôjsť v katastri nehnuteľností k obnoveniu pôvodného právneho stavu, ktorý tu bol pred uzavretím žalobou napadnutej zmluvy“.

19. Z oboznámených listinných dôkazov bolo zistené, že dňa 01.12.1999 bola medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu XXXX (v tom čase ul. Jánoškova XXXX/XX), Dolný Kubín IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom uzavretá nájomná zmluva, predmetom ktorej bol nájom bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu s.č. XXXX vo vchode č. XX v X. N. (bytový dom zapísaný na LV č. XXXX k. ú. X. N.). Doba nájmu bola dojednaná zmluvou na dobu určitú na obdobie 99 rokov od podpisu zmluvy a v časti IV. bod 4.2. zmluvy bola dohodnutá záloha na nájomné za obdobie 99 rokov vo výške 300 000,- Sk splatná pri podpise zmluvy. V bode 5.5. zmluvy bol uvedený súhlas prenajímateľa s tým, že nájomca je oprávnený dať prenajaté priestory do podnájmu tretej osobe.

20. Dňa 18.12.2000 R.. F. H. ako konateľ spoločnosti potvrdil zloženie zálohy na nájomné na byt č. XX na ul. M. K. XXXX.

21. Z LV č. XXXX pre katastrálne územie X. N. obec X. N. (k dátumu 06.02.2012 a 09.06.2014) bolo zistené, že ako vlastník predmetného sporného bytu je vedený NÁŠ DOMOV s.r.o. ul. Hattalu XXXX, Dolný Kubín IČO: 31 344 551, v podiele 1/1.

22. Listami zo dňa 02.04.2003, 12.11.2012, 28.05.2013 navrhovateľ vyzýval odporkyňu na vydanie bytu.

23. Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 36-24K77/00 zo dňa 19.12.2000 bol vyhlásený konkurz na spoločnosť NÁŠ DOMOV s.r.o. ul. K. XXXX, Dolný Kubín IČO: 31 344 551 a za správkyňu konkurznej podstaty bola ustanovená JUDr. Ivica Firstová, Dolný Kubín

24. Opatrením č.k. 36 24 K 77/00-256 zo dňa 17.12.2002 konkurzný Krajský súd v Banskej Bystrici udelil správcovi konkurznej podstaty súhlas ma predaj časti majetku úpadcu a to bytových jednotiek a garáží záujemcom medzi inými aj R.. V. O. - navrhovateľ, a to na základe žiadosti správcu zo dňa 28.10.2002.

25. Dňa 20.02.2002 adresoval navrhovateľ správkyňi konkurznej podstaty žiadosť o odkúpenie sporného bytu.

26. Dňa 02.07.2014 adresovala správkyňa konkurznej podstaty konkurznému súdu Krajskému súdu v Banskej Bystrici žiadosť o vydanie opatrenia, na základe ktorého bude môcť odpredať byt č.XX súčasnému nájomníkovi R.. V. O., nar. XX.XX.XXXX.

27. Konkurzný súd vydal opatrenie č.k. 36-24K 77/00-941, ktorým predmetný súhlas na odpredaj bytu č. XX nachádzajúci sa na X.. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č.XXXX pre kat. úz. X. za cenu 13.377,54 eur nájomcovi R.. V. O., nar. XX.XX.XXXX, dal.

28. Podľa § 126 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

29. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd mal za preukázané, že odporkyňa neoprávnene zasahuje do práv navrhovateľa tým, že užíva predmetný byt č. XX nachádzajúci sa na X. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu, keďže tak ako už bolo konštatované vyššie citovaným rozsudkom Okresného súdu Dolný Kubín č.k. 8C/3/2008-259 zo dňa 17.03.2011, jej nájomná zmluva uzatvorená dňa 30.10. 2002 so správkyňou konkurznej podstaty je neplatným právnym úkonom, nakoľko v tom čase bol nájomcom bytu navrhovateľ, ktorý uzatvoril platnú nájomnú zmluvu s vlastníkom a to spoločnosťou NÁŠ DOMOV s.r.o. ul. K. XXXX (v tom čase V. XXXX/XX), X. N. IČO: 31 344 551, dňa 01.12.1999, teda v čase pred vyhlásením konkurzu na úpadcu NÁŠ DOMOV s.r.o. Toto nájomné právo trvá doteraz, nebolo zrušené a nájomná zmluva nebola vyhlásená za neplatnú a ani nebolo v konaní preukázané, že by sa správkyňa konkurznej podstaty domáhala zrušenia toho úkonu naopak, sama uznala nájomné právo navrhovateľa, keď požiadala dňa 02.07.2014 konkurzný súd o udelenie súhlasu na odpredaj bytu nájomcovi a to navrhovateľovi v súlade s ust. § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

30. Odporkyňa v podanom odpore namietala, že navrhovateľ nemôže sa domáhať vypratania bez toho, aby inou žalobou sa najskôr domáhal určenia neplatnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi správkyňou konkurznej podstaty ako prenajímateľom a odporkyňou ako nájomcom a že v tomto prípade súd nemôže vychádzať z prejudiciálne vyriešenej otázky vo veci sp. zn. 8C/3/2008.

31. K tejto argumentácii súd uvádza, že tak v konaní sp. zn. 8C/3/2008 ako aj v tomto konaní súd v prvom rade vyrieši prejudiciálne otázku platnosti resp. neplatnosti nájomnej zmluvy medzi správkyňou konkurznej podstaty a odporkyňou a to z dôvodu, že práve táto otázka tvorí základ rozhodnutia vo vzťahu k návrhu navrhovateľa a odôvodnenosti jeho návrhu. Takýto základ tvorila táto otázka aj v konaní sp. zn. 8C/3/2008 a až po jej vyriešení bolo určené, že samotná zmluva o prevode vlastníctva k bytu č. XX nachádzajúceho sa na 6. poschodí, vchod č.XX, bytového domu č.s. XXXX, postaveného na pozemku parc.č. KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, KN-C XXX/XX, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra X. N. na LV č.XXXX pre kat. úz. X. N. je neplatná, pretože došlo k porušeniu zákonného predkupného práva nájomcu, ktorým bol navrhovateľ. Ani v prebiehajúcom konaní o vypratanie sporného bytu súd nemal dôvod sa odchyliť o už takto prejudiciálne vyriešenej otázky, nakoľko od právoplatnosti rozsudku vo veci sp. zn. 8C/3/2008, ktorým bola zmluva o prevode vlastníctva bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. poschodí, vchod č. XX, bytového domu s.č. XXXX na ul. M. K. v X. N., zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. X. N. a prináležiaceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu a na zastavanom pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, ktorá bola uzavretá dňa 12.12.2007 v X. N. medzi žalovanou 1/ JUDr. Ivicou Firstovou, správkyňou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. K. XXXX, X. N., IČO: 31 344 551, ako predávajúcou a žalovanou 2/ R. B. ako kupujúcou, vyhlásená za neplatnú t.j. od 06.04.2011, nenastali a účastníkmi neboli ani tvrdené žiadne skutočnosti, ktoré by mali vplyv na zmenu nájomného vzťahu k predmetnému bytu. Nemožno v tomto prípade súhlasiť s tvrdením odporkyne, že konaniu o vypratanie malo predchádzať konanie o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy medzi JUDr. Ivicou Firstovou, správkyňou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. Hattalu XXXX, X. N., IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom a odporkyňou R. B. ako nájomcom, nakoľko podľa § 80 písm. c/

O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Naliehavý právny záujem navrhovateľa na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c) O.s.p. musí byť kvalifikovaný - naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností, čo pre navrhovateľa znamená nevyhnutnosť tvrdiť a preukázať skutočnosti, z ktorých vyvodzuje existenciu tohto svojho právneho záujmu. Navrhovateľ ale nemôže mať naliehavý právny záujem v zmysle uvedeného ustanovenia, pokiaľ sa ochrany práv môže domáhať žalobou na plnenie, alebo ak k odstráneniu neistoty slúžia osobitné právne postupy upravené v príslušných právnych predpisoch. Úspešnosť navrhovateľa v tomto konaní, pokiaľ by žaloval určenie neplatnosti nájomnej zmluvy medzi JUDr. Ivicou Firstovou, správkyňou konkurznej podstaty úpadcu: NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. K. XXXX, X. N., IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom a odporkyňou R. B. ako nájomcom, by mohla byť otázna, pretože by neodstránila stav neistoty avšak vzhľadom na vyslovený právny názor v konaní sp.zn. 8C/3/2008 bolo možné z jeho strany domáhať sa ochrany nájomného vzťahu žalobou na plnenie.

32. S poukazom na vyššie uvedené súd žalobe vyhovel, keď mal za to, že odporkyňi nesvedčí právo nájmu k predmetnému bytu lebo jej nájomná zmluva so správkyňou konkurznej podstaty úpadcu spoločnosti NÁŠ DOMOV s.r.o., ul. Hattalu XXXX, Dolný N. IČO: 31 344 551 bola uzatvorená dňa 30.10.2002 teda v čase platného nájomného vzťahu navrhovateľa k predmetnému bytu a to na základe nájomnej zmluvy s vlastníkom bytu zo dňa 01.12.1999 z čoho možno vyvodíť, že táto neoprávnená zasahuje do práv navrhovateľa.

33. Záverom súd ešte uvádza, že vzhľadom k tomu, že v právoplatne skončenej veci sp.zn. 8C/3/2008 bola otázka platnosti nájomnej zmluvy vyriešená, nakoľko bez tohto určenia by súd nemohol rozhodnúť o platnom nájomcovi spornej nehnuteľnosti, boli všetky navrhované dôkazy právnym zástupcom na výsluch svedkov ohľadne tejto skutočnosti nadbytočné a preto súd tieto nepovažoval za potrebné vykonať. Pokiaľ sa týka tvrdenia o antidatovaní zmluvy uzatvorenej dňa 01.12.1999 medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. K. XXXX (v tom čase ul. V. XXXX/XX), X. N. IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom, toto tvrdenie považuje súd v tomto štádiu konania už za účelové, nakoľko napriek rozsiahlemu dokazovaniu vo veci sp. zn. 8C/3/2008 (kde boli vypočúvaní aj niektorí z navrhovaných svedkov) sa odporkyňi nepodarilo preukázať, že prejavmi vôle uvedenej v zmluve uzatvorenej dňa 01.12.1999 medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, ul. K. XXXX (v tom čase ul. V. XXXX/XX), X. N. IČO: 31 344 551, ako prenajímateľom by tieto strany nechceli byť viazané.

34. Proti rozsudku podal právny zástupca žalovanej odvolanie a následne Krajský súd v Žiline svojim uznesením sp. zn. 11Co/200/2016-373 zo dňa 28.06.2016 rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení uviedol, že:

Pokiaľ ide o náležitosti odôvodnenia rozsudku, odôvodnenie rozsudku súdom prvej inštancie spĺňa podmienky ustanovené § 157 ods. 2 O. s. p. pre odôvodňovanie súdnych rozhodnutí. Súd prvej inštancie v súlade s citovaným ustanovením jasne a zrozumiteľne uviedol svoje skutkové a právne závery, ktoré vyvodil z vykonaného dokazovania, pričom z jeho odôvodnenia logicky a zrozumiteľne vyplývajú úvahy, ktorými sa spravoval. Odvolací súd sa nestotožňuje s námietkou žalovanej, že neboli splnené podmienky pre vykonanie pojednávania dňa 12.01.2016. Dôležitosť dôvodu, ktorým je odôvodňovaná žiadosť neprítomného účastníka o odročenie pojednávania, posudzuje súd podľa okolností toho-ktorého prípadu. Do kolízie sa tu totiž dostávajú dve oproti sebe stojace ústavné práva vyplývajúce z čl. 48 ods. 2 Ústavy SR, a to na jednej strane právo žalobcu na verejné prerokovanie veci bez zbytočných prieťahov a na druhej strane právo žalovanej na prejednanie veci v jej prítomnosti a v prítomnosti jej právneho zástupcu. Súd je preto povinný pri rozhodovaní o žiadosti o odročenie pojednávania zväziť všetky skutočnosti tak, aby bola zachovaná rovnováha týchto práv. Žalovaná je v konaní zastúpená advokátom, preto sa spravidla nevyžaduje jej účasť na každom verejnom prejednaní veci, nespochybňujúc však jej právo sa takéhoto prejednania zúčastniť. Vzhľadom na to, že žalovaná sa zúčastnila viacerých pojednávanií pred súdom prvej inštancie a bola vypočutá ako účastníčka konania, nebola jej účasť na nariadenom termíne pojednávania nevyhnutná. Prostredníctvom zvoleného advokáta mala možnosť aj v prípade jej preukázanej choroby, ktorá jej zabránila v účasti na pojednávaní, uplatniť si práva, ktoré jej vyplývajú z Občianskeho súdneho poriadku prostredníctvom tohto advokáta. Na strane advokáta žalovanej pritom nebol zistený dôležitý dôvod pre odročenie pojednávania. Okresný súd preto

postupoval správne, keď nariadené pojednávanie už aj s prihliadnutím na trvanie predmetného súdneho sporu, ako aj vzhľadom na skutočnosť, že nešlo o prvú žiadosť žalovanej o odročenie pojednávania, uskutočnil. Nemožno tiež súhlasiť s odvolacou námietkou žalovanej, že prvostupňový súd nerešpektoval právny názor krajského súdu a prejudiciálne neposúdil otázku platnosti nájomnej zmluvy. Hoci odvolací súd sa nestotožňuje s vyriešením tejto prejudiciálnej otázky súdom prvej inštancie (pre nedostatočné zistenie skutkového stavu a potom predčasné právne posúdenie), je potrebné konštatovať, že okresný súd vykonal dokazovanie, z ktorého vyvodil skutkové a právne závery, na základe ktorých vlastnou úvahou posúdil prejudiciálnu otázku platnosti nájomnej zmluvy. To, že pri tom okresný súd poukázal aj na posúdenie tejto prejudiciálnej otázky v konaní Okresného súdu Dolný Kubín sp. zn. 8C/3/2008, neznamena, že túto prejudiciálnu otázku samostatne neposúdil. Ako to súd druhej inštancie konštatoval už v predchádzajúcich zrušujúcich uzneseniach, základnou otázkou pre rozhodnutie veci, od ktorej skutočnosti sa odvíja aj aktívna legitimácia žalobcu v konaní, je posúdenie platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom ako nájomcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV, s. r. o. ako prenajímateľom dňa 01.12.1999. Žalovaná v konaní namieta absolútnu neplatnosť tejto uzatvorenej nájomnej zmluvy pre rozpor s ust. § 39 Občianskeho zákonníka, a to pre samotný rozpor so zákonom, ako aj z dôvodu obchádzania zákona. Absolútna neplatnosť zmluvy je skutočnosťou, na ktorú musí súd prihliadať z úradnej povinnosti. Zo skutočnosti, že súd je povinný prihliadať na absolútnu neplatnosť z úradnej povinnosti, možno vyvodiť aj procesnú povinnosť súdu vykonať o tejto skutočnosti dokazovanie aj bez návrhu, z úradnej povinnosti, pokiaľ sa v konaní objavia indície, ktoré by mohli smerovať k záveru o absolútnej neplatnosti zmluvy. Zároveň možno konštatovať, že pokiaľ účastník konania túto skutočnosť (absolútnu neplatnosť zmluvy) tvrdí a navrhuje na jej preukázanie vykonať dôkazy, pokiaľ tieto dôkazy môžu prispieť k uneseniu dôkazného bremena účastníka, resp. sú relevantné z hľadiska predmetu dokazovania, nie je prípustné, aby súd tieto dôkazy nevykonal a následne sankcionoval účastníka za neunesenie dôkazného bremena. V konaní pred súdom prvej inštancie žalovaná spochybnila existenciu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na predmet nájmu v čase uzavretia nájomnej zmluvy. Na túto skutočnosť navrhla aj vykonanie dokazovania, a to vyžiadanie si kolaudačného rozhodnutia od príslušného stavebného úradu. Za riadne vykonanie tohto dôkazu bol zodpovedný súd. Hoc súd kolaudačné rozhodnutie vyžiadal, toto mu nebolo zaslané príslušným orgánom v takej forme, aby mohlo byť spôsobilým podkladom pre zistenie skutkového stavu veci. Nejde ani tak o to, že bola zaslaná kópia rozhodnutia, pretože pokiaľ nie je kópia rozhodnutia spochybnená, možno z nej v súdnom konaní vychádzať. Podstatné je, že toto kolaudačné rozhodnutie bolo súdu zaslané nie z príslušného stavebného spisu, z ktorého by musela vyplývať aj doložka jeho právoplatnosti, ale len ako rozhodnutie, ktoré bolo mestu doručené, či už ako účastníkovi konania alebo na vedomie (v čase vydania tohto rozhodnutia totiž mesto ešte stavebným úradom nebolo). Uvedená kópia kolaudačného rozhodnutia bola nepostačujúca pre náležité zistenie skutkového stavu veci, pretože právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia je zásadnou skutočnosťou ovplyvňujúcou platnosť nájomnej zmluvy k bytu. Tým, že súd prvej inštancie nevykonal tento dôkaz riadne, čo má za následok, ako keby ho nevykonal vôbec, nedochádza síce k odňatiu možnosti odporkyne konať pred súdom, pretože súd nie je povinný vykonať všetky dôkazy navrhnuté účastníkom. Pokiaľ však takýto nevykonaný dôkaz bol dôležitý pre zistenie skutkového stavu veci, okresný súd zaťažil konanie vadou nedostatočného zistenia skutkového stavu veci a predčasným právnym posúdením. Pojmovým znakom bytu ako predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu (kolaudačné rozhodnutie). Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty (viď rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. mája 2002, sp. zn. 4 Cdo 27/02, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 122/2007 z 30. júna 2008, rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 26 Cdo 400/2000 zo dňa 29. januára 2002, ako aj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 26 Cdo 2317/2002 zo dňa 17. júla 2003). Aby mohlo dôjsť k uzatvoreniu platnej nájomnej zmluvy, musí tu byť spôsobilý predmet nájmu. Bez ohľadu na faktickú existenciu určitého súboru miestností, predmetom občianskoprávných vzťahov sa byt stáva až právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia. Rozhodujúcou skutočnosťou pre vymedzenie súboru miestností ako bytu je právny stav založený právoplatným rozhodnutím o povolení užívania stavby. Absencia právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o účelovom určení miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, nemôže byť nahradená vôľou účastníkov občianskoprávneho vzťahu, a to ani v tom prípade, ak by fakticky, t. j. stavebne, takýto byt existoval. Podstatnou skutočnosťou pre konštatovanie platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV, s. r. o. je, či v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, teda dňa 01.12.1999 bolo právoplatné kolaudačné rozhodnutie. Za týmto účelom musí súd prvej inštancie v súčinnosti s účastníkmi konania, a to

predovšetkým žalobcom, ktorý od platnosti nájomnej zmluvy odvíja svoju aktívnu legitímáciu, zabezpečiť autentické kolaudačné rozhodnutie alebo jeho overenú kópiu s dĺžkou právoplatnosti, resp. spis stavebného úradu týkajúci sa predmetného stavebného konania, v ktorom bolo kolaudačné rozhodnutie vydané. Aj keď z obsahu spisu je zrejmé, že prvostupňový súd sa pokúšal už tento spis zabezpečiť aj prostredníctvom stavebného úradu, aj prostredníctvom archívu, bude potrebné dôsledne od dotknutých štátnych orgánov vyžadovať splnenie si ich povinnosti predložiť súdu predmetný spis alebo rozhodnutie. Až po oboznámení sa s touto skutočnosťou, a to, či v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy existovalo právoplatné kolaudačné rozhodnutie, bude môcť prvostupňový súd vyvodiť právny záver týkajúci sa platnosti nájomnej zmluvy. Odvolací súd sa stotožňuje s čiastkovými závermi prvostupňového súdu, keď konštatoval, že dohodnutie doby nájmu na 99 rokov nespôsobuje absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy, ale má za následok, že zmluva sa považuje z hľadiska doby nájmu ako uzavretá na dobu neurčitú. Takýto záver sa opiera o konštantnú judikatúru, od ktorej súd prvej inštancie ani druhostupňový súd nemal dôvod sa odchýliť (viď napr. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28 Cdo 2747/2004, 29 Cdo 60/2012). Pokiaľ by teda súd nezistil iný dôvod absolútnej neplatnosti zmluvy, dojednanie doby nájmu presahujúcej čas obvyklej dĺžky ľudského života nie je dôvodom spôsobujúcim absolútnu neplatnosť zmluvy. Pokiaľ ide o obranu žalovanej, ktorá uvádza, že absolútnu neplatnosť zmluvy spôsobuje aj antidatovanie zmluvy, odvolací súd konštatuje, že ani samotné antidatovanie zmluvy nemôže byť dôvodom absolútnej neplatnosti zmluvy. To by mohlo byť relevantné iba v spojení s inými skutočnosťami. Rovnako, ako súd prvej inštancie, ani súd druhej inštancie z doteraz uskutočnených skutkových zistení nemôže vyvodiť záver o preukázaní, že došlo k antidatovaniu zmluvy. Na túto skutočnosť žalovaná nepredložila a nenavrhol žiadny priamy dôkaz, ktorý by antidatovanie zmluvy preukazoval. Pokiaľ ide o nepriamy dôkaz, že súpisné číslo bolo stavbe pridelené neskôr, ako je deň uvedený v nájomnej zmluve ako deň uzavretia nájomnej zmluvy, samotný takýto nepriamy dôkaz bez spojenia s inými nepriamymi alebo priamymi dôkazmi nemôže byť spôsobilým pre záver o antidatovaní zmluvy. Zvlášť, keď sa ako logická javí reakcia žalobcu zistená aj z listinných dôkazov, že hoci k predmetnej stavbe súpisné číslo ešte v čase uzavretia nájomnej zmluvy oficiálne pridelené nebolo, toto súpisné číslo bolo pre danú stavbu vynechané, keď okolostojacim stavbám už bolo pridelené predchádzajúce a nasledujúce súpisné číslo. Žalovaná namietala nevykonanie dôkazu prvostupňovým súdom, a to výsluchu svedka, jej právneho zástupcu JUDr. Jozefa Poláka, ktorého výpoveď mohla preukázať antidatovanie zmluvy. Prvostupňový súd tento dôkaz nevykonal s poukazom, že v konaní nebolo preukázané zbavenie JUDr. Poláka mlčanlivosti zo strany žalovanej, ako aj spoločnosti NÁŠ DOMOV, s. r. o., ktorá mala byť účastníkom nájomnej zmluvy. Aj keď žalovaná poukazuje, že svojho právneho zástupcu zbavila mlčanlivosti, krajský súd súhlasí so záverom okresného súdu, že v súvislosti s vyhotovením predmetnej nájomnej zmluvy je tu aj mlčanlivosť v prospech klienta, ktorý mal o jej vyhotovenie požiadať. Zachovávanie povinnosti mlčanlivosti v zmysle § 23 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii je povinný zabezpečiť predovšetkým dotknutý advokát. V zásade nie je vylúčené, aby aj advokát mohol byť vypočutý ako svedok, zachovávajúc pritom povinnosť mlčanlivosti ustanovenú zákonom. Otázna je však vierohodnosť takejto výpovede. Odvolací súd má za to, že svedecká výpoveď JUDr. Jozefa Poláka by vzhľadom na to, že v súdnej veci zastupuje záujmy žalovanej, na hájení jej záujmov je materiálne zainteresovaný, nemohla byť považovaná za vierohodnú. Do popredia vystupuje aj etická rovina pôsobenia advokáta, ktorú by mal zväžiť predovšetkým sám právny zástupca. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Povinnosťou okresného súdu bude vyporiadať sa s existenciou právoplatného kolaudačného rozhodnutia v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy ako predpokladu platnosti jej uzavretia (existencia spôsobilého predmetu nájmu). Prvostupňový súd zároveň rozhodne aj o trovách prvostupňového a odvolacieho konania.

35. Súd prvej inštancie následne v zmysle pokynov odvolacieho súdu pokúsil sa zabezpečiť predmetné kolaudačné rozhodnutie, kde však samotný súd nebol úspešný napriek rozsiahlej korešpondencii s príslušnými subjektmi. Pokiaľ ide o žalobcu, tak ten poukázal na skutočnosť, že v spise tunajšieho súdu sp. zn. 9C/66/2003 sa nachádza predmetné kolaudačné rozhodnutie aj s vyznačenou právoplatnosťou. Zároveň poukázal na skutočnosť, že v tomto spise sa nachádza aj list subjektu SOIC s.r.o. Dolný Kubín zo dňa 21.12.1999, ktorým vyzýva Mesto Dolný Kubín na úhradu sumy 1 459 000 Sk a kde konštatuje existenciu kolaudačných rozhodnutí Okresného úradu v Dolnom Kubíne odbor životného prostredia č. XX/XXXXX/Mo J zo dňa 20.11.1998, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.11.1998 ako i č. XX/XXXXX/ZKT/FXXX/AXX zo dňa 29.11.1999, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.1999 a ktorým došlo k povoleniu užívania stavby - 61b.j., blok K-3, druhá časť, X. N. - Z.. Žalobca predložil súdu aj uznesenie KS v Žiline sp. zn. 6Co/76/2006 z 11.04.2007 v tejto veci, kde

v odôvodnení je takisto uvádzaná uvedená výzva z 21.12.1999 ako i vyjadrenie Mesta Dolný Kubín zo dňa 04.01.2000. Zároveň z predmetného spisu predložila právna zástupkyňa žalobcu aj predmetné kolaudačné rozhodnutie (č. XX/XXXXX/ZKT/FXXX/AXX zo dňa 29.11.1999), z ktorého súd zistil, že toto nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.1999 a zároveň do tohto spisu bola založená notársky overená kópia, kde notár dňa 14.11.2001 osvedčil, že táto sa doslova zhoduje s originálom. Taktiež žalobcom bolo predložené čestné vyhlásenie Ing. T. N., ktorý vypracoval predmetné kolaudačné rozhodnutie, ktorý prehlásil, že úradný odpis tohto rozhodnutia s vyznačenou právoplatnosťou odovzdal správkyni konkurznej podstaty JUDr. Ivici Firstovej na jej vlastnú žiadosť. Zároveň prehlásil, že úradný postup bol taký, že pri vydaní kolaudačného rozhodnutia stavebníkovi bola hneď vyznačená aj jeho právoplatnosť, nakoľko kolaudačné rozhodnutie sa nedoručovalo ďalším účastníkom konania. Zároveň prehlásil, že rozhodnutie z 29.11.1999 s vyznačenou právoplatnosťou ku dňu 29.11.1999 a to písmo na vyznačení právoplatnosti a podpis pri vyznačenej právoplatnosti sú jeho vlastné. Takisto pečiatka vyznačenia právoplatnosti je zhodná s formou používanou v tom čase na OÚ Dolný Kubín. No v prvom rade treba konštatovať, že už na pojednávaní dňa 13.02.2017 predložil žalobca predmetné kolaudačné rozhodnutie zo dňa 29.11.1999 v originály a s týmto sa oboznámil ako súd, tak aj protistrana a v zásade neboli odchýlky v obsahu uvedeného rozhodnutia a nachádzal sa tam aj odtlačok pečiatky právoplatnosti podľa ktorého uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.1999.

36. Vo veci bolo vytýčené pojednávanie na deň 13.02.2017. Právny zástupca žalobcu uviedol, že po poslednom rozhodnutí súdu prvej inštancie, kde bol teda žalobca úspešný, podala odvolanie žalovaná, uviedla hneď niekoľko odvolacích dôvodov. Odvolací súd uznesením zrušil prvostupňového rozhodnutie a treba povedať, že vo svojom uznesení sa veľmi dôkladne vysporiadal so všetkými odvolacími dôvodmi žalovanej. Jediným odvolacím dôvodom, o ktorý odvolací súd oprel svoje zrušujúce uznesenie, je konštatácia, že súd prvej inštancie predčasne rozhodol, keď neskúmal, či v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy mohol byť tento byt spôsobilým predmetom nájmu. Zároveň odvolací súd vyslovil veľmi jasné právne stanovisko, že byt môže byť spôsobilým predmetom nájmu jedine v prípade, že kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa tohto bytu je právoplatné. V prípade, že by sa to podarilo preukázať, mal odvolací súd za to, že súd dostatočne preskúmal všetky ostatné skutkové okolnosti a právne podmienky platnosti predmetnej nájomnej zmluvy uzatvorenej žalobcom a v tomto prípade by potom svedčila žalobcovi aktívna legitímácia na podanie žaloby voči žalovanej na vypratanie predmetného bytu. Žalobca prostredníctvom právneho zástupcu nahliadol koncom roka 2016 do súdneho spisu a zistil, že súd sám aktívne skúma, či je možné získať kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa bytu, kde je vyznačená právoplatnosť, resp. či vie získať informáciu o tom, kedy sa stalo kolaudačné rozhodnutie právoplatné. Žalobca preto nepodnikal ďalšie kroky, aby sám aktívne sa pokúsil získať toto kolaudačné rozhodnutie s vyznačenou právoplatnosťou. Potom, ako bolo žalobcovi doručené predvolanie na dnešné pojednávanie dňa 06.02.2017, žiadal telefonicky informáciu zo spisu, či sa súdu podarilo kolaudačné rozhodnutie s vyznačenou právoplatnosťou do spisu ískať. Keďže odpoveď bola negatívna, žalobca prostredníctvom právneho zástupcu začal sám aktívne hľadať možnosť, ako preukázať, že v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bolo toto kolaudačné rozhodnutie právoplatné. Za tým účelom dňa 06.02.2017 sa telefonicky spojil s konateľom spoločnosti Náš domov, s.r.o. R.. F. H., nakoľko mal vedomosť z jeho svedeckej výpovede, že právo on zabezpečoval vydanie kolaudačného rozhodnutia. Požiadal R.. H., či by bol ochotný vo veci svedčiť k okolnostiam vydania kolaudačného rozhodnutia nadobudnutia jeho právoplatnosti. Zároveň požiadal, či by mu vedel R.. H. poskytnúť kontakt na R.. N., ktorý za Okresný úrad, odbor životného prostredia, vybavoval vydanie kolaudačného rozhodnutia. R.. H. poskytol právnenému zástupcovi informáciu, že R.. N. je už na dôchodku, ale pokúsi sa kontakt zohnať. Medzitým právny zástupca šetril na Okresnom úrade, katastrálny odbor, či tento vyžaduje pri zápise stavby na LV aj priloženie kolaudačného rozhodnutia. Dostal informáciu z katastrálneho odboru, že pokiaľ je rozhodnutie o pridelení súp. Č. dostatočné, nevyžaduje kataster predloženie kolaudačného rozhodnutia. V stredu 08.02.2017 sa s právnym zástupcom žalobcu spojil R.. H., ktorý oznámil, že za účelom obnovenia si skutkových okolností týkajúcich sa stavby bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza, prechádzal starú dokumentáciu, ktorú mal ako konateľ spoločnosti Náš domov k dispozícii. Oznámil, že v tejto dokumentácii našiel originál kolaudačného rozhodnutia s vyznačenou právoplatnosťou. Právny zástupca žalobcu ho požiadal, aby mu tento originál bezodkladne doručil a dňa 10.02.2017 bolo kolaudačné rozhodnutie s vyznačenou právoplatnosťou doručené právnenému zástupcovi žalobcu. Z tohto kolaudačného rozhodnutia vyplýva, že nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.1999. Z uvedeného predloženého dôkazu vyplýva, že k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi žalobcom a spoločnosťou Náš domov došlo potom, ako bol byt právoplatne skolaudovaný. V zmysle vysloveného právneho názoru odvolacieho súdu bol teda byt spôsobilý byť predmetom nájmu, nájomná zmluva

bola uzatvorená platne a žalobcovi svedčí aktívna legitimácia. Zároveň treba poukázať na ďalší obsah uznesenia odvolacieho súdu, z ktorého vyplýva, že vyriešením otázky právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia boli prakticky vyriešené všetky právne prekážky, ktoré doposiaľ bránili žalobcovi úspešne sa domôcť svojho práva na vypratanie daného bytu. Z uznesenia vyplýva, že ostatné odvolacie dôvody žalovanej považuje odvolací súd za irelevantné, a to aj vrátane navrhovanej svedeckej výpovede Dr. Jozefa Poláka, tak ako to vyplýva z bodu 30 odôvodnenia predmetného uznesenia.

37. Právny zástupca žalovanej uviedol, že oni navrhujú, aby súd si v prílohovej obálke ponechal predložené rozhodnutie zo dňa 29.11.1999, ktoré je označené ako „Rozhodnutie o povolení užívania stavby“, ktoré bolo opatrené pečiatkou, podľa ktorej toto rozhodnutie malo nadobudnúť právoplatnosť dňa 29.11.1999 s podpisom pracovníka. Majú za to, že ide o dôvodné podozrenie, že práve u dôchodcu R.. N. sa doma nachádzal originál a preto pre dôvodné pochybovanie o pravosti tejto listiny navrhujú, aby bol vykonaný znalecký dôkaz Kriminalistickým ústavom z BA, ktorý zistí porovnaním iných rozhodnutí, kde sa nachádza odtlačok pečiatky „toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa“, či táto pečiatka je zhodná s pečiatkami, ktoré sa používali v roku 1999 na OÚ v Dolnom Kubíne, odbor životného prostredia. Takisto, aby bolo zistené, že či porovnaním dátumu 29.11.1999 a tam nachádzajúceho sa podpisu ide o vek, resp. čas podpisu zhodný s uvedeným dátumom, alebo pero bolo použité podstatne neskôr. Dá sa to porovnať porovnávaním podpisu R.. F. W. a k tomu skúmaním pečiatky pri jeho podpise na tretej strane, ktoré môžu mať pravosť, ale nemôže byť pravá pečiatka preukazujúca právoplatnosť. Dôvodom pochybovania o pravosti tejto listiny je skutočnosť, že toto rozhodnutie bolo doručované desiatim subjektom, z toho 9 s pravdepodobnosťou rovnajúcou sa istote sa nevzdali dňa 29.11.1999 odvolania. Tak ako dáva možnosť zákon o správnom konaní, aby bolo možné vyznačiť dátum právoplatnosti zhodný s dátumom vydania, pretože proti tomuto rozhodnutiu bolo možné podať do 15 dní odo dňa doručenia odvolanie a až po uplynutí 15 dní mohlo rozhodnutie nadobudnúť právoplatnosť. Takže je vysoko nepravdepodobné, že rozhodnutie správoplatnelo skôr ako 14.12.1999. Za tým účelom navrhujú ešte vypočuť R.. N., ktorý záhadne našiel takéto rozhodnutie doma, aby sa ho spýtali, či aj iné rozhodnutia o udelení kolaudačného rozhodnutia má doma. Je na dôchodku, originály prechováva u seba. Zároveň navrhujú vypočuť zo zoznamu nájomcov aj R.. V. Z., ktorý je najbližšie ako nájomca a má podobnú sumu zloženú tak ako V. O., ktorý tiež môže preukázať, že došlo k antidatovaniu nájomnej zmluvy. Podobne ako u ostatných, ktorí sú uvedení v zozname na č.l. XXX, kde bola zaplatená záloha V. Z. vo výške 320.000,- Sk a R.. O. V. zaplatil zálohu 294.317,- Sk, čo sa podobá aj sumou. Poukázal aj na to, že nájomná zmluva je uzavretá na dobu 99 rokov so zálohou, ako vyplýva zo zmluvy, vo výške 300.000,- Sk, ktorá mala byť ako vopred zaplatená za nájomné na obdobie 99 rokov, pritom ide v skutočnosti o nahradzovanie úmyslu uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorá v tom čase, keď bol vyhlásený konkurz, už nebola možná, pretože všetky majetky Nášho domova sa dostali do dispozície správu a preto bol dôvod urobiť konverziu z plánovanej kúpnej zmluvy, pri ktorej bola zložená záloha, sa narýchlo urobila nájomná zmluva. Ako dôvod nepripravenosti bytu na nájom je skutočnosť, že 01.12.1999, kedy malo dôjsť k prevzatíu bytu, je na byte strašné množstvo nedorobkov ako napr. neexistencia interiérových dverí a iné závady, ktoré sa uvádzajú v protokole o odovzdaní bytu. Okrem chýbajúci interiérových dverí, zárubní troch kusov chýbajú parapety, podlaha v izbách, radiátory sú zahrzdavené, chýbajú batérie, vane, záchod, umývadlo, chýba kuchynská linka, balkón je nedokončený. Tieto chyby preukazujú, že išlo o nekončený byt nespôsobilý na nájom. V takomto stave nie je možné prijať názor, že 01.12.1999 bol byt po kolaudácii. Pretože o týchto závadách možno hovoriť, že sú v takom rozsahu, že byt je nespôsobilý na užívanie. Nemá logiku, aby niekto za takto nekončený byt dal zálohu nájmu vo výške 300.000,- Sk, preto každému je zrejmé, že záloha bola súčasťou kúpnej ceny a preto došlo k obchádzaniu zákona, nakoľko ide o prípade, keď právny úkon síce nie je v rozpore so zákonom, ale svojimi účinkami a najmä svojím účelom, jeho ciele a zmysle obchádza. Nájomná zmluva na dobu 99 rokov obchádza cieľ a zmysle zákonnej úpravy nájomnej zmluvy, ako aj zákonnej úpravy vecných práv a dispozície s nimi. Dočasnosť nájomnej zmluvy vyplýva z ust. § 663 OZ, podľa ktorého nájomnou zmluvu prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky. Dočasnosť je teda jeden z pojmových znakov nájomnej zmluvy. V prípade nájomnej zmluvy na dobu určitú je dočasnosť daná buď určením doby trvania alebo určením účel užívania. Pri nájomnej zmluve na dobu neurčitú dočasnosť vyplýva z možnosti skončiť nájom dohodnutý na dobu neurčitú dohodou strán alebo výpoveďou. Na rozdiel od nájomnej zmluvy na dobu určitú na 99 rokov, sa však neskončí plynutím dohodnutej doby počas života zmluvných strán a podľa § 676 OZ ju nemožno vypovedať. Z tohto dôvodu nemožno hovoriť o dočasnosti a ide teda o obchádzanie tohto pojmového znaku nájmu. Takisto nájomná zmluva na dobu 99 rokov obchádza ust. OZ o dispozícii s vecnými právami. Zákonodarca pre dispozíciu s vecnými právami k nehnuteľnostiam stanovil podmienky, ktoré sú prísnejšie než pre vznik

záväzkoprávnych vzťahov. Ide najmä o podmienku písomnej formy osvedčeného podpisu prevodcu, resp. povinného z vecného bremena, umiestnenia podpisu strán na jednej listine ako aj ingerenciu verejnej moci prostredníctvom právnej úpravy, katastra nehnuteľností a vkladového konania. Nájomná zmluva na dobu 99 rokov v spojení s ust. § 680 ods. 2, 3 OZ vytvára hybrid medzi záväzkovým vzťahom a vecným právom a poskytuje stabilitu porovnateľnú s inštitútom vecného bremena, zároveň však obchádza podmienky, ktoré zákonodarca pre vznik obdobne stabilných právnych vzťahov v prípade vecného bremena vyžaduje. Preto majú za to, že tento zmluvný typ, ktorý napádajú, obchádza právnu úpravu, ktorá rieši vecné bremená. Záverom žiadame vypočuť oboch svedkov, jednak R. N. - archivára originálu, V. Z.. Zároveň vykonať znalecké dokazovanie znaleckým inštitútom Kriministickým ústavom v BA na porovnanie pečiatok, ktoré sa nachádzajú na originály na prvej strane s pečiatkami, ktoré sa používali v roku 1999, ako aj na zistenie času polozenia atramentového pera, ktoré sa nachádza na určení času právoplatnosti. V súčasnosti sa robia takéto znalecké dôkazy, len nemôže tento znalecký dôkaz vykonať žalovaný, lebo znalecká organizácia Kriministický ústav, toto vykonáva na podnet súdu, pričom ochotní zaplatiť zálohu na znalecké dokazovanie v plnom rozsahu. Predpokladám podľa praxe, že záloha, resp., hodnota ZP bude v rozpätí od 500,- do 1.000,- eur.

38. Súd svojim uznesením zo dňa 19.05.2017 vstup ďalšieho subjektu na strane žalobcu JUDr. Ivica Firstovej, správkyni k.p. Náš Domov, s.r.o., Radlinského 34, Dolný Kubín nepripustil, keďže JUDr. Ivica Firstová, správkynia k.p. Náš Domov, s.r.o. nedala súhlas na vstup do konania na strane žalobcu, súd vstup tohto subjektu do konania nepripustil.

39. Na pojednávaní dňa 27.09.2017 svedok H. uviedol, že so stranami nie je v žiadnom pomere. V tom čase kolaudácie predmetnej bytovky na ulici K. bol ako spolumajiteľ, tak i konateľ firmy Náš Domov s.r.o., ktorá bytovku stavebne dokončila a ju vlastnila. Mali samozrejme záujem urýchliť kolaudáciu tejto bytovky, tak volali na úrad, už si nepamätá, či to bol vtedy obvodný alebo okresný úrad a po kolaudačnom rozhodnutí išiel osobne, kde sa hneď vzdal odvolania. Následne mohli jednotlivé byty už predávať záujemcom. Pokiaľ ide o originál rozhodnutia, po jeho prevzatí ho on založil ku dokladom firmy Náš Domov a následne sa používal pri jednotlivých úkonoch, kde to bolo potrebné, napr. na katastri. Hneď po kolaudácii bytovky sa byty nepredávali, pretože tam boli nejaké komplikácie, tak im právnik odporučil aby tie byty prenajímali, tak sa robili zmluvy o nájme a tí ľudia s tým súhlasili. Biznis plán pri tej bytovke bol taký, že sa tá bytovka dokončí, lebo to bol dlhý rok chátrajúci objekt a následne sa tie byty odpredajú. Bytovka bola financovaná zo zdrojov spoločnosti Náš Domov, bol tam nejaký štátny príspevok a zo zdrojov záujemcov o budúce byty. Pokiaľ ide o spôsob doručenia kolaudačného rozhodnutia, tak bol poň osobne, a odovzdával mu ho Ing. N., ktorý bol podľa neho vtedy asi prednostom toho úradu. Pokiaľ ide o vzdanie sa odvolania, tak podľa neho sa vzdávali písomne, tak ako mu to tam bolo povedané. Asi priamo na tom rozhodnutí a tam to aj podpísal. A možno tam bola aj taká kniha rozhodnutí, kde asi aj tam sa to zapisovalo. Ich právnym zástupcom v tomto období bola V. N.. Svedkovi bola predložená nájomná zmluva so žalobcom, kde svedok uviedol, že túto zmluvu uzatvárali, zhruba mu je známy jej obsah a podľa neho ju pripravovala JUDr. N.. Túto zmluvu uzatvárali podľa neho bezprostredne po tom kolaudačnom rozhodnutí, nespomína si však presný dátum. Súpisné číslo bytovke bolo pridelené po vydaní kolaudačného rozhodnutia, keď o to požiadali, nespomína si však na konkrétny dátum. Treba ešte povedať, že pokiaľ ide o pridelenie súpisného čísla, tak najskôr sa rozhodlo o pridelení súpisných čísel a orientačných čísel v prvých dvoch vchodoch a potom fakticky ešte o orientačných číslach tých druhých dvoch vchodoch tej bytovky, nakoľko bytovka sa dokončievala po vchodoch. Na otázku, aby vysvetlil, že v nájomnej zmluve je už použité pridelené orientačné číslo vchodu XX, keď nájomná zmluva bola uzatváraná 01.12.1999 a pridelené orientačné číslo bolo až 17.03.2000 uviedol, že súpisné číslo tej bytovky už bolo pridelené. Zrejme oni vtedy predpokladali, že budú aj ďalšie vchody mať tak isto párne čísla ako bolo určené pri tých predchádzajúcich vchodoch, ale on skutočne už dátumovo si to nepamätá. On si myslí, že bolo toľko záujemcov, koľko bolo bytov. Keď za nim prišli záujemcovia, tak mali záujem o byt, pretože tam boli nejaké komplikácie, kde si už nepamätá aké to boli, tak sa uzatvárali nájomné zmluvy. Na otázku, v akej finančnej kondícii sa nachádzala spoločnosť Náš Domov v čase uzatvárania nájomných zmlúv uviedol, že nebola ani v konkurze ani v likvidácii. Kedy bol vyhlásený konkurz na túto spoločnosť, si už nepamätá. Na tie komplikácie si skutočne nepamätá, ale bolo to 61 bytov, bolo treba rokovať s bankou, navyše tam bolo treba už kúriť, tak sa zvolali ľudia, ponúklo sa im riešenie toho nájmu s tým, že veci sa budú postupne doťahovať. Byty následne odpredávala už správkynia konkurznej podstaty JUDr. Firstová. Na otázku, či ohľadne tých nájomných zmlúv mal nejakú úlohu aj JUDr. Polák uvádza svedok, že nie. Predmetná nájomná zmluva sa uzatvárala v sídle spoločnosti Náš Domov s.r.o. Na 99 rokov sa uzatvárala preto, že to právnik navrhol, ľudia s tým súhlasili.

40. Právna zástupkyňa žalobcu na záver uviedla, že oni poukazujú na rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorý sa vyporiadal prakticky so všetkými námietkami žalovanej a jedine priložil dôraz na skúmanie existencie kolaudačného rozhodnutia, resp. existencie bytu. Majú zato, že v tomto konaní sa im podarilo preukázať túto skutočnosť, urobili tak napriek komplikáciám so stratou kolaudačného spisu, kedy sa im podarilo ako zabezpečiť originál kolaudačného rozhodnutia, tak aj predložili súdu dôkazy z iných spisov o jeho existencii, resp. zabezpečili aj svedka H.. Pokiaľ ide o posledné vyjadrenie žalovanej, majú zato, že nemá právnu relevanciu pokiaľ sa vyjadruje k inému konaniu, teda ku konaniu medzi žalobcom a správkyňou konkurznej podstaty o určenie neplatnosti nájmu. Poukazujú, že tam v zákonnej lehote podali žalobu na tunajší súd, ktorou sa domáhajú neplatnosti výpovede z nájmu. V súčasnosti ešte nebolo rozhodnuté, nakoľko dochádza k postupu podľa CSP a to k replikám a duplikám, kde predkladajú príslušné vyjadrenia, ktoré v tomto konaní boli urobené, resp. uznesenie súdu, ktorým boli nato vyzvaný. Pokiaľ ide o posledné vyjadrenie žalovanej, zhoda je tu v tom, že aj oni majú zato, že treba rozhodnúť podľa zisteného stavu a vzhľadom na ustanovenie § 711 ods. 6 OZ, poukazujú na skutočnosť, že ich aktívna legitímácia nemôže byť spochybnená, pretože podľa tohto ustanovenia pokiaľ podali včas žalobu, nájom končí až právoplatným rozhodnutím súdu, ktorým prípadne zamietne žalobu o určenie neplatnosti nájmu.

41. Právny zástupca žalovanej na záver uviedol, že aj oni zotrvávajú na doterajších prednesoch a vyjadreniach a taktiež poukazujú na rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorý konštatoval, že musí byť jednoznačne preukázaná kolaudácia predmetného bytu a to zabezpečením príslušného spisu. Toto sa však nepodarilo a podľa nich nie je jednoznačne preukázaná kolaudácia predmetného bytu. Poukazujú nato, že ani výsluch svedka H. toto neodstránil, jeho výpoveď bola účelová, v rozpore s výpoveďou svedka E. v tomto konaní, svedok H. zrejme účelovo nespomenul skutočné komplikácie, ktoré bránili uzavretiu kúpnej zmluvy na byt a to vyhlásenie konkurzu, kde aby bolo vôbec možné odpredať záujemcom byty po zložení súm, bolo nutné vymyslieť spätný nájom na dlhé obdobie. Podľa nich výpoveď správkyne k.p. má za následok stratu aktívnej legitímácie na strane žalobcu a pokiaľ súd nie je takého názoru, dávajú návrh na prerušenie konania podľa § 164 CSP až do právoplatného ukončenia veci sp. zn. 6C/17/2017 tunajšieho súdu. Ďalej poukazujú na tú skutočnosť, že tvrdenie svedka H. podľa nich nemôže obstáť aj preto, že pokiaľ je na č. I. 297 spisu kolaudačné rozhodnutie, kde sa nachádza aj prezenčná pečiatka Mesta Dolný Kubín a je to po dátume uzavretia nájomnej zmluvy a nie je mestu zasielané už kolaudačné rozhodnutie s vyznačenou právoplatnosťou, je teda veľmi pochybné konštatovať, že v tom čase už rozhodnutie bolo právoplatné, pretože inak by mestu bolo zasielané už s vyznačenou právoplatnosťou.

42. Vzhľadom na skutočnosť, že v poslednom rozhodnutí odvolacieho súdu sa tento stotožnil so závermi prvostupňového súdu, avšak poukázal, že je potrebné sa ešte vyporiadať s existenciou právoplatného kolaudačného rozhodnutia v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy ako predpokladu platnosti jej uzavretia, súd konštatuje, že vykonaným dokazovaním po zrušujúcom uznesení odvolacieho súdu bolo podľa názoru súdu prvej inštancie jednoznačne preukázané, že predmetné kolaudačné rozhodnutie č. XX/XXXXX/ZKT/FXXX/AXX zo dňa 29.11.1999 existuje a nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.1999. V danom prípade aj z vyhlásenia R.. N. je zrejme aká bola prax pri preberaní kolaudačných rozhodnutí a preto že toto sa iným subjektom okrem stavebníka nedoručovalo, pri prevzatí sa zvykla na rozhodnutí už vyznačiť aj právoplatnosť. Nielen samotná skutočnosť, že súdu bol predložený originál predmetného kolaudačného rozhodnutia, ale aj skutočnosť, že takáto listina bola známa aj s dátumom právoplatnosti aj iným subjektom (SOIC s.r.o. a Mesto Dolný Kubín) a to prakticky len pár dní po uvádzanej právoplatnosti, čo vyplýva z predloženého dôkazu - výzvu na úhradu zo dňa 21.12.1999, sú bez pochyby takými dôkazmi, ktoré jednoznačne preukazujú žalobou tvrdenú existenciu právoplatného kolaudačného rozhodnutia ku dňu 29.11.1999. Vzhľadom na obsiahle odôvodnenie predchádzajúceho rozsudku, dôvody uvádzané odvolacím súdom a nutnosťou vyporiadať sa prakticky len s existenciou predmetného právoplatného kolaudačného rozhodnutia, súd musel zotrvať na vyššie uvedených právnych záveroch citovaných aj v tomto rozsudku a žalobe vyhovieť.

43. Pokiaľ ide o námietku nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu, súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaná v podstate len opakuje námietku, ktorej nedôvodnosť jej bola odôvodnená, avšak vo vzťahu k podanej žalobe v súvislosti s výpoveďou z nájomnej zmluvy k predmetnému bytu doručenej žalobcovi dňa 23.03.2017, kde konanie je vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 6C/17/2017 súd konštatuje, že vypovedať v zásade možno len platnú nájomnú zmluvu a pokiaľ žalobca uplatnil neplatnosť výpovede na súde, čo sa v danom prípade stalo, tak účinky výpovede môžu nastať, až po nadobudnutí právoplatnosti

rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu (§ 711 ods. 6 OZ) a len nadobudnutí právoplatnosti takéhoto rozhodnutia súdu by žalobca stratil aktívnu legitímáciu v tomto spore (4C/23/2014).

44. Pokiaľ ide o nevykonané dokazovanie výsluchmi svedkov, tak v zásade pokiaľ ide o výsluch svedka B., toto už riešil ako súd prvej inštancie, tak aj krajský súd a opätovné žiadosti súd považuje v tomto prípade len za obštrukciu. V zásade však výsluch všetkých troch svedkov, ktorých výsluch súd nevykonal, nebol potrebný vzhľadom na dostatok dôkazov k preukazovanej skutočnosti existencie predmetného kolaudačného rozhodnutia a to v písomnej forme, ktoré súd vyššie uviedol. Taktiež prípadné znalecké dokazovanie nebolo vykonané nielen v zmysle § 253 ods. 2 CSP, ale aj pre tú skutočnosť, že existencia notársky overeného odpisu predmetného kolaudačného rozhodnutia ako i potvrdenie jeho existencie v korešpondencii, ktoré sa našli v súdnom spise vylučovali potrebu takéhoto znaleckého dokazovania.

45. Pokiaľ ide o návrh na prerušenie konania do právoplatného skončenia veci tunajšieho súdu sp. zn. 6C/17/2017, tak v danom prípade súd rozhodol v zmysle § 162 ods. 3 CSP, nakoľko nebol dôvod na prerušenie konania. S konštatovaním žalovanej o strate aktívnej legitímácie žalobcu po podaní výpovede z nájmu správkyňou konkurznej podstaty sa súd nestotožňuje a to z dôvodov, ktoré uviedol vyššie v tomto rozsudku (vzhľadom na existenciu ustanovenia § 711 ods. 6 OZ).

46. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, 2 CSP v spojení s § 262 ods. 2 CSP, a vzhľadom na pomer úspechu a neúspechu vo veci (plný úspech žalobcu) priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Dolný Kubín.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je podanie určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo,
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.