

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 23Co/13/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2215217925  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daša Kontríková  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2018:2215217925.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Daša Kontríková a sudkýň: JUDr. Iveta Jankovičová a JUDr. Ľubica Bundzelová, v spore žalobcov: 1) Mgr. A. N., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XX, F., 2) U. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XX, F., 3) Bc. E. H., nar. XX.X.XXXX, bytom L. XX, F., 4) J. W., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XX, L., žalobcovia 1) až 4) zastúpení: Advokátska kancelária Legal Cases s.r.o., so sídlom Alžbetínske námestie 328, Dunajská Streda, IČO: 36 720 097, proti žalovanému: Komposesorát Vojka - pozemkové spoločenstvo, so sídlom Vojka nad Dunajom 15, IČO: 35 629 436, zastúpený: JUDr. Peter Németh, advokát, so sídlom Hlavná 45, Šamorín, o neplatnosť výpovedí z nájmu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda, č. k. 16C/515/2015 - 96 zo dňa 8. apríla 2016, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu I. inštancie sa p o t v r d z u j e.

II. Žalobcom 1) až 4) sa právo na náhradu trov odvolacieho konania priznáva v plnej výške. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. určil, že je neplatná a) výpoveď z nájomnej zmluvy č. 158/B/2006 z 22.8.2006 daná zo strany žalovaného žalobkyni 1) dňa 11.6.2015 pod značkou 29/2015, b) výpoveď z nájomnej zmluvy č. 173/B/2006 z 13.10.2006 daná zo strany žalovaného žalobcom 2) a 3) 11.6.2015 pod značkou 30/2015, c) výpoveď z nájomnej zmluvy č. 593095 z 3.1.2008 daná zo strany žalovaného žalobcovi 4) dňa 11.6.2015 pod značkou 31/2015. Výrokom II. súd žalovaného zaviazal zaplatiť žalobkyni 1) trovy konania v sume 246,98 eura (147,48 eura trovy právneho zastúpenia a 99,50 eura ostatné trovy konania), žalobcom 2) a 3) (oprávneným spoločne a nerozdielne) trovy konania v sume 394,46 eura (294,96 eura trovy právneho zastúpenia a 99,50 eura ostatné trovy konania) a žalobcovi 4) trovy konania v sume 246,98 eura (147,48 eura trovy právneho zastúpenia a 99,50 eura ostatné trovy konania), všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku k rukám právneho zástupcu žalobcov. Náhradu trov prevyšujúcich v súčte 888,42 eura žalobcom súd nepriznal.

2. Súd rozsudok odôvodnil aplikáciou § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len OSP), § 137, § 88a ods. 3, § 58 ods. 2 Stavebného zákona, § 676, § 677 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ). Vecne súd argumentoval tým, že žalobcovia sa spoločnou žalobou domáhali neplatností výpovedí z nájomných zmlúv. So žalovanými uzavreli v rokoch 2006 a 2008 nájomné zmluvy na pozemky v k. ú. U. W. H. za účelom výstavby rekreačných chat, pričom svoje povinnosti z nich riadne plnia. Dňa 11.6.2015 im žalovaný dal výpoveď z týchto zmlúv z dôvodu, že svoje chatky postavili v rozpore so stavebným povolením, čím porušili nájomnú zmluvu. Žalobcovia považujú tieto výpovede za neplatné pre rozpor s § 37 ods. 1 OZ. Žalobca im dal výpovede už predtým 23.10.2009, no z úplne iného dôvodu,

a tento dôvod v nich nijako nespomínal, okrem toho dal súhlas na kolaudáciu chatiek. Neplatnosť týchto výpovedí bola vyslovená právoplatným rozsudkom Okresného súdu Dunajská Streda a nové výpovede dal žalovaný až po jeho právoplatnosti, hoci o ňom vedel už v roku 2009. Okrem toho bolo odchylné od stavebného povolenia postavených 60 iných chatiek, čo mu nevaďí. Preto žalobcovia spochybnili vážnosť výpovede ako právneho úkonu. Okrem toho žalobcovia považovali tento úkon za rozporný s dobrými mravmi, pretože výpoveď dal len žalobcom a ďalšie chatky postavené v rozpore so stavebným povolením mu nevaďia, čím žalobcov diskriminuje. Ďalej žalobcovia považovali výpovede za rozporné so zákonom, keďže uplatnený dôvod výpovede nebol naplnený. Žalovaným použitý čl. VI ods. 6 nájomných zmlúv nedáva právo žalovanému zmluvu vypovedať. Naliehavý právny záujem žalobcovia odôvodňovali tým, že bez určenia neplatnosti výpovede nie je možné skolaudovať ich chatky, pretože kolaudačné konanie bolo prerušené práve preto, že žalovaný dal uvedené výpovede. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť. Spochybnil naliehavý právny záujem žalobcov, keďže na ich postavení sa nič nezmení, pretože stavebný úrad bude skúmať porušenie stavebných predpisov z ich strany. Stavebný úrad pritom všetkých žalobcov upozornil, že stavbu zrealizovali v rozpore so stavebným povolením, čím podľa žalovaného porušili podmienky nájomnej zmluvy. Žalovaný pritom upozorňoval žalobcov, že z týchto dôvodov im dá výpovede, len čo sa skončí konanie o neplatnosť výpovedí z roku 2009. Žalovaný poukázal na to, že nájomné zmluvy, ktoré boli dohodnuté na 99 rokov, treba považovať za dohodnuté na dobu neurčitú, v dôsledku čoho ich možno vypovedať kedykoľvek vo všeobecnej výpovednej dobe.

3. Súd sa zaoberal predovšetkým otázkou, či žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa žalobou domáhajú. Podľa judikatúry ide pri skúmaní naliehavého právneho záujmu o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov (ide najmä o prípady, v ktorých sa určením, či tu právny vzťah alebo právo je či nie je, vytvorí pevný základ pre právne vzťahy účastníkov sporu). Takýto naliehavý právny záujem môže byť odôvodnený napríklad aj tým, že prebieha stavebné konanie, v ktorom žalobca nepreukázal svoje vlastnícke, alebo iné právo k stavebnému pozemku (porov. v tomto smere napr. uznesenie NS SR sp. zn. 4 Cdo 105/2013).

4. V prerokúvanej veci zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že žalobcovia sa pôvodne domáhali kolaudácie svojich chatiek postavených na pozemkoch, ktoré si najímajú od žalovaného na základe nájomných zmlúv z rokov 2006 až 2008. Stavebný úrad však počas konania začal iné konanie, konanie o dodatočnom povolení stavby v zmysle § 88a zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení (stavebný zákon). Podľa § 88a ods. 2 a 3 stavebného zákona je podmienkou dodatočného povolenia jednak preukázanie, že to nie je v rozpore s verejným záujmom, jednak súhlas vlastníka pozemku, resp. zistenie, že stavebník má k pozemku iné právo v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona. Ak takéto právo nemá, stavebný úrad konanie preruší (§ 137 stav. zákona). Tzv. iným právom k pozemku sa v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) stav. zákona rozumie okrem iného užívanie pozemku na základe nájomnej zmluvy. Žalobcovia v prerokúvanej veci svoje „iné právo k pozemku“ odvodzujú práve z nájomných zmlúv so žalovaným, ktoré im v čl. I a II zreteľne umožňujú stavať na nich určité stavby (rekreačné chaty). Zo zápisnice o ústnom pojednávaní z 3.3.2016 pred stavebným úradom, vyplýva, že prekážkou ďalšieho postupu konania stavebného úradu je práve pochybnosť, resp. spor o tom, či žalobcovia takéto právo majú, keďže žalovaný ho spochybnil s odkazom na dané výpovede z 11.6.2015. Ustanovenie § 88a ods. 3 stavebného zákona s odkazom na § 137 cit. zákona ustanovuje, že ak takéto právo stavebník nepreukáže a vlastník s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka na súd za účelom riešenia tzv. občianskoprávnej námietky. Hoci citované ustanovenie hovorí o odkázaní vlastníka na súd, možno z neho vyvodit', že táto časť normy sa týka jedine situácie, kedy stavebník nepreukáže, že má k pozemku iné právo umožňujúce mu na ňom stavať. To vyplýva z formulácie „ak vlastník stavby... nepreukáže... a vlastník zastavaného pozemku... nesúhlasí“. Ak teda vlastník stavby má právo k pozemku preukáže, resp. sa spor týka tohto práva, nepoužije sa citované ustanovenie § 88a ods. 3 Stavebného zákona, ale všeobecné ustanovenie § 137 ods. 2 a 3 Stavebného zákona, ktoré umožňuje v prípade nedohody odkázať na súd ktoréhokoľvek účastníka podľa povahy námietky. Podľa názoru súdu však predpokladom naliehavého právneho záujmu nie je ani takéto výslovné odkázanie na súd zo strany stavebného úradu. Jedným z účelov určovacej žaloby je aj preventívna ochrana, resp. preventívne vytvorenie jasného základu právneho vzťahu účastníkov. Zo

zisteného skutkového stavu, najmä z celého priebehu konania o dodatočnom povolení stavby, vyplýva, že žalovaný s odkazom na dané výpovede spochybňuje existenciu nájomného vzťahu žalobcov k pozemkom, na ktorých si postavili chatky. Toto svoje stanovisko oznámil aj do konania o dodatočnom povolení stavby. Za daných okolností je podľa názoru súdu opodstatnený postup žalobcov, ktorí bez toho, aby vyčkávali na formálny postup stavebného úradu podľa § 88a ods. 3 alebo podľa § 137 Stavebného zákona, sa preventívne domáhajú vytvorenia pevného základu ich vzťahu k žalovaného ohľadom ich nájomného práva k pozemkom. Pritom medzi žalobcami a žalovaným nie je sporné uzavretie alebo platnosť samotných nájomných zmlúv, ale len platnosť alebo neplatnosť výpovedí. Preto deklaráciou neplatnosti výpovedí, ktorej sa žalobcovia domáhajú, sa v podstate deklaruje, že nájomné zmluvy neboli ukončené, ale trvajú ďalej. Tým žalobcovia preukážu v konaní pred stavebným úradom, že na základe týchto zmlúv majú k pozemkom tzv. iné právo, ktoré ich oprávňuje na ňom stavať. Žalované určenie tak zlepši právne postavenie žalobcov, odstráni spornosť tohto práva a vytvorí pevný základ, na ktorom bude stavebný úrad môcť pokračovať v konaní o dodatočnom povolení stavby.

5. Súd sa nestotožnil s námietkami žalovaného, že vyslovenie neplatnosti nezlepši právne postavenie žalobcov, pretože ich stavby nevyhovujú stavebným predpisom a nemôžu byť dodatočne povolené. Naliehavý právny záujem totiž v prerokúvanej veci nie je opodstatnený tým, že stavby žalobcov budú dodatočne povolené, ale tým, že sa vytvorí predpoklad na pokračovanie v konaní o dodatočnom povolení stavby. Z logiky § 88a ods. 3, ale aj § 137 Stavebného zákona totiž plynie, že stavebný úrad má pri riešení občianskoprávných námietok len subsidiárnu právomoc (porov. § 137 ods. 3 druhú vetu Stav. zák.). Existencia tzv. iného práva stavebníka k pozemku je v zmysle § 88a ods. 3 v spojení s § 58 ods. 2 Stavebného zákona nevyhnutným predpokladom vydania stavebného povolenia, teda aj dodatočného povolenia stavby. Ak stavebník toto právo nemá, stavbu nemožno dodatočne povoliť (podľa § 88a ods. 3 poslednej vety stav. zák. konanie zostane prerušené). To znamená, že existencia a preukázanie takéhoto práva zo strany stavebníka (vlastníka stavby) je nevyhnutným predpokladom samotného pokračovania v stavebnom konaní, resp. konaní o dodatočnom povolení stavby. Až potom, čo takéto právo bude preukázané, môže stavebný úrad začať posudzovať stavbu z hľadiska stavebných predpisov (určiť podmienky, nariadiť úpravy apod., porov. § 88a ods. 4 Stavebného zákona). Ustálenie existencie nájomného práva žalobcov k pozemkom je tak predpokladom pre to, aby stavebný úrad mohol posúdiť, či sú dané podmienky dodatočného povolenia stavby. Naliehavý právny záujem je teda opodstatnený tým, aby vôbec mohlo pokračovať konanie podľa § 88a Stavebného zákona. Tomu neprekáža ani skutočnosť, že toto konanie je nateraz prerušené, keďže dôvodom tohto prerušenia je len pokus účastníkov hľadať zmierné riešenie ako alternatívu k prebiehajúcej súdnej konaní o neplatnosť výpovede. Žalobcovia ani v zápisnici o ústnom pojednávaní ani inde neuznali, že by dôvody výpovede boli dané resp. že by bez tejto dohody nemalo dôjsť k dodatočnému povoleniu stavby. Naopak, súd ani nemôže posudzovať otázku, či sú splnené podmienky dodatočného povolenia stavby, teda či vo výsledku žalobcovia budú úspešní v stavebnom konaní alebo nie. Je síce pravda, že ustanovenie § 135 ods. 2 OSP nevyklučuje, aby si súd o tejto otázke urobil predbežný záver. Z ustanovenia § 88a ods. 1, 3 a 4 Stavebného zákona však vyplýva, že stavebný úrad má pri rozhodovaní o povolení stavby relatívne širokú mieru správnej úvahy. Súd nemôže túto správnu úvahu nahrádzať svojou vlastnou súdnou úvahou, pretože na to svojou povahou nie je usposobený. To potvrdzuje § 245 ods. 2 OSP, ktoré dovoľuje správnym súdom skúmať správne uváženie len v obmedzenom rozsahu. Ak správnu úvahu nemôžu súdy skúmať, o to menej ju môžu samy vykonávať. Súd tak v tomto konaní nemôže posudzovať, či žalovaným tvrdené prekročenie koeficientu zastavanosti bráni alebo nebráni dodatočnému povoleniu stavby, pretože by musel aplikovať správnu úvahu v zmysle § 88a ods. 1, 3 a 4 Stavebného zákona, na ktorú nie je oprávnený. Preto otázka, či stavby žalobcov vo výsledku budú alebo nebudú dodatočne povolené v zmysle § 88a Stavebného zákona, zostáva vyhradená stavebnému úradu. Záverom súd dodal, že ak by súd akceptoval argumentáciu žalovaného, točil by sa v bludnom kruhu, žalobcovia by nemali naliehavý právny záujem, lebo ich stavby nemožno dodatočne povoliť. No stavebný úrad, ktorý by o tom mal rozhodovať, rozhodovať nemôže, lebo žalobcovia nepreukázali právo k pozemku. To však zasa môžu preukázať len neplatnosťou výpovedí, no na to zasa nemajú naliehavý právny záujem. Takýto výklad by znamenal pre žalobcov v podstate odopretie spravodlivosti, pretože by neexistovalo fórum, v ktorom by sa malo rozhodovať o neplatnosti výpovedí žalovaného z nájomných zmlúv. Preto treba podmienku naliehavého právneho záujmu v danej súvislosti vykladať ústavnokonformne s ohľadom na čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a žalobcom ho priznať.

6. Žalobcovia tak majú naliehavý právny záujem na žiadanom určení a súd sa musí vecne zaoberať tvrdenými dôvodmi neplatnosti výpovedí z 11.6.2015. Podľa čl. IV ods. 1 všetkých troch nájomných

zmlúv sú tieto uzavreté na dobu určitú do roku 2097. Z ustanovenia § 676 ods. 1 a § 677 ods. 1 a contrario OZ vyplýva, že nájom na dobu určitú zaniká uplynutím tejto doby a iné spôsoby zániku (okrem odstúpenia podľa § 679, prípadne zániku podľa § 680 OZ) musia byť výslovne dohodnuté. Žalovaný však spochybnil dojednanie určitej doby s odkazom na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 tvrdiac, že ide v podstate o dojednanie na dobu neurčitú. V takomto prípade by podľa § 677 ods. 1 OZ bolo možné vypovedať takýto nájom kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu. Táto námietka však nie je opodstatnená. Predovšetkým treba uviesť, že skúmanie platnosti iných výpovedí z tých istých nájomných zmlúv medzi tými istými účastníkmi (žalobcami a žalovaným) už bolo predmetom konania Okresného súdu Dunajská Streda sp. zn. 7C 369/2012 a konania krajského súdu sp. zn. 11 Co 698/2014, v ktorom súdy dospeli k záveru o neplatnosti výpovedí. V týchto konaniach súdy prejudiciálne (§ 135 OSP) posudzovali právnu povahu nájomných zmlúv medzi žalobcami a žalovaným a zjavne dospeli k záveru, že ide o nájomné zmluvy na dobu určitú. Rozsudok č. k. 11Co 698/2014-165 navyše v odôvodnení odkázal na rozsudok č. k. 9Co 326/2013-86, v ktorom bol tento záver vyslovený úplne zjavne a výslovne. Hoci posúdenie prejudiciálnej otázky v dôvodoch rozhodnutia nepredstavuje samo osebe predmet konania a rozhodovania, podľa novej judikatúry (judikát R 40/2013) platí, že ak už bola právoplatne vyriešená určitá otázka hmotnoprávneho vzťahu účastníkov, je súd v inom konaní, v ktorom má tú istú otázku posúdiť ako prejudiciálnu, viazaný jej skorším posúdením. Z už uvedeného vyplýva, že súdy v predošlých konaniach už riešili právnu povahu nájomných zmlúv medzi žalobcami a žalovaným a dospeli k záveru, že ide o zmluvy na dobu určitú a možno ich ukončiť len spôsobom v nich dohodnutým, nie všeobecnou výpoveďou podľa § 677 ods. 1 OZ. Súd je preto v tomto konaní uvedeným posúdením viazaný, takže musí tiež vychádzať z charakteru týchto zmlúv ako nájomných zmlúv na dobu určitú.

7. Okrem toho však treba doplniť, že žalobcom citovaný rozsudok Najvyššieho súdu ČR narazil na kritiku aj v samotnej ČR (porov. napr. dôvodovú správu k § 2204 nového Občianskeho zákonníka). Problémom totiž je, že z toho, že nájom je dojednaný na dlhú dobu, nemožno usúdiť, že je dojednaný na neurčitú dobu. Podstatou nájmu na neurčitú dobu totiž je práve neurčitosť, teda že žiadny z účastníkov zmluvy nevie, ako dlho bude trvať, a nechce sa ani nijako konkrétne viazať. Preto je takáto zmluva zrušiteľná kedykoľvek výpoveďou a zmluvné strany s tým logicky počítajú. Pri nájme na 99 rokov je však zrejmé, že strany výslovne prejavujú vôľu (§ 35 ods. 1 a 2 OZ) byť v nájme viazaný na dohodnutú dobu (i keď dlhú) a zjavne si neprajú možnosť kedykoľvek zmluvu ukončiť, ale ukončiť ju práve až po uplynutí tejto dlhej doby. Preto je logicky ťažko odôvodniteľné tvrdiť, že ide o simulovaný úkon zastierajúci zmluvu na dobu neurčitú. Nájomné zmluvy medzi žalobcami a žalovaným tak sú zmluvami na dobu určitú a možno ich (okrem uplynutia doby nájmu) v podstate ukončiť len tým spôsobom, ktorý je v nich dojednaný. V týchto nájomných zmluvách je možnosť ich výpovede dojednaná v čl. VII ods. 1 z tam uvedených dôvodov, medzi ktorými je užívanie predmetu nájmu v rozpore s osobitnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť nakladania s nehnuteľnosťami (ostatné dôvody výpovede podľa čl. VII ods. 1 a 2 v prerokúvanej veci nie sú vôbec použiteľné). Žalovaný pritom tvrdil, že tento výpovedný dôvod je naplnený postavením chatiek žalobcov v rozpore so stavebným povolením. Žalobcovia predovšetkým namietali, že žalovaný o týchto uplatnených dôvodoch vedel už v roku 2009. Hoci právo podať výpoveď z právneho vzťahu sa (podobne ako právo od zmluvy odstúpiť, porov. judikát R 22/1995) premlčuje, nebolo možné tieto námietky žalobcu vyhodnotiť ako námietku premlčania. Podľa judikatúry (R 9/2001) sa totiž premlčania treba dovoliť a nestačia len všeobecné poukazy na časový aspekt veci. Preto je potrebné zaoberať sa vecnými dôvodmi neplatnosti, ktoré žalobcovia uplatnili.

8. Súd sa predovšetkým stotožňuje s názorom žalobcov, že ustanovenia čl. VI ods. 6 a 7 nájomných zmlúv nemožno použiť na odôvodnenie výpovede. Čl. VI ods. 6 totiž upravuje povinnosť žalovaného vydať súhlas so stavebnou činnosťou, ak je v súlade so stavebným povolením. Prípadný rozpor so stavebným povolením tu má teda ten následok, že žalovaný nemusí vydať súhlas so stavebnou činnosťou, nevzniká mu však právo nájomnú zmluvu vypovedať. Čl. VI ods. 7 potom ukladá nájomcovi (žalobcom) povinnosť užívať pozemok v súlade s podmienkami určenými územným plánom, stavebnými povoleniami resp. inými predpismi. Ani z tohto ustanovenia však výslovne nevyplýva právo žalovaného nájomnú zmluvu vypovedať. To je upravené až v čl. VII ods. 1 písm. b) a viaže sa výslovne na porušenie „osobitných právnych predpisov upravujúcich nakladanie s nehnuteľnosťami“. Zmluvy formuloval žalovaný ako prenajímateľ a všetky tri zmluvy podpísané s rôznymi nájomcami znejú úplne totožne. V dôsledku toho treba tieto zmluvy v prípade nejasností vykladať contra proferentem, teda na ťarchu toho, kto ich vytvoril. Pri takomto výklade potom ale nemožno automaticky stotožňovať povinnosti nájomcu podľa čl. VI ods. 7 s výpovedným dôvodom podľa čl. VII ods. 1 písm. b). Podľa názoru súdu je formulácia oboch týchto ustanovení natoľko odlišná, že nemožno vychádzať z ich úplnej

obsahovej zhody. Výpovedným dôvodom teda nemôže byť akékoľvek užívanie pozemkov v rozpore s územným plánom, stavebným povolením alebo iným predpisom, ale len také užívanie, ktoré je v rozpore s osobitným právnym predpisom o nakladaní s nehnuteľnosťami. Za takýto predpis samozrejme možno považovať aj stavebný zákon, teda výstavbu v rozpore s ním. Zároveň je však potrebné prihliadnuť aj na to, že nie každé konanie, ktoré nie je v súlade so stavebným povolením, sa automaticky považuje aj za konanie v rozpore so stavebným zákonom. Okrem toho treba prihliadnuť na to, že stavebný zákon ako „osobitný právny predpis o nakladaní s nehnuteľnosťami“ v zmysle čl. VII ods. 1 písm. b) nájomných zmlúv v určitých prípadoch pripúšťa legalizáciu odklonov od stavebných povolení, resp. od iných podmienok výstavby. Práve odkazom na „osobitné právne predpisy“ ako výpovedný dôvod tak žalovaný ako prenajímateľ musí akceptovať, že obsahovou súčasťou tohto ustanovenia zmluvy sa stal obsah týchto právnych predpisov a že pojem „rozpor“ v zmysle uvedeného ustanovenia zmluvy treba interpretovať v tom zmysle, v akom „rozpor“ chápu príslušné „osobitné právne predpisy“. V dôsledku výkladu contra proferentem tak citované ustanovenie nemožno vykladať tak, že výpovedný dôvod napĺňa akékoľvek užívanie pozemku v rozpore so samotnou nájomnou zmluvou, resp. stavebným povolením. To by muselo byť vyjadrené jednoznačnejšie, či už slovne alebo odkazom na príslušné ustanovenia nájomnej zmluvy (napr. odkazom na žalovaným citované čl. VI ods. 6 a 7, prípadne na čl. II alebo III upravujúce predmet a účel nájmu. Stavebný zákon ako osobitný predpis o nakladaní s nehnuteľnosťami v § 88a upravuje okrem iného dodatočné povolenie stavby. Podobne v § 68 stavebný zákon upravuje možnosť povoliť zmenu stavby ešte pred dokončením a v § 81 ods. 4 Stav. zákona je dokonca prípustné povoliť tieto zmeny aj pri kolaudácii, teda potom, čo už je stavba dokončená odchylné od stavebného povolenia. Všetky tieto konania teda predpokladajú, že určitá stavba môže byť postavená inak než je uvedené v stavebnom povolení, no napriek tomu umožňujú tieto odchýlky legalizovať. Stavebník takto stavajúci sa teda odkláňa od stavebného povolenia, nemožno tým však povedať, že by porušoval stavebný zákon, resp. konal v rozpore s ním. Posúdeniu toho, či stavebník konal v rozpore so stavebným zákonom alebo nie, sú vyhradené práve uvedené konania. Až ich ukončením a právoplatným rozhodnutím stavebného úradu bude vyriešená otázka, či je stavba skutočne postavená v rozpore so stavebným zákonom ako „osobitným predpisom upravujúcim nakladanie s nehnuteľnosťami“. Až takýmto právoplatným rozhodnutím bude teda prípadne naplnený výpovedný dôvod podľa čl. VII ods. 1 písm. b) nájomných zmlúv.

9. Výpovede dané zo strany žalovaného žalobcom preto súd považuje za predčasné. V súčasnosti sú totiž chatky žalobcov postavené na predmetných pozemkoch predmetom konania o dodatočnom povolení stavby v zmysle § 88a Stavebného zákona, ktoré podľa ods. 2 až 6 v princípe môže skončiť buď dodatočným povolením (a kolaudáciou, ods. 9) alebo nariadením odstránenia stavby. Až do rozhodnutia stavebného úradu však nemožno urobiť záver o tom, či došlo k porušeniu stavebného zákona a podmienok v ňom upravených, teda či je pozemok užívaný „v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi nakladanie s nehnuteľnosťami“. Ak stavebný úrad v prerokúvanej veci rozhodne o dodatočnom povolení a kolaudácii stavby, bude sa stavba považovať za postavenú v súlade so stavebným zákonom a teda užívanie tohto pozemku bude v súlade s týmto „osobitným predpisom“. Naopak, len právoplatným rozhodnutím stavebného úradu o odstránení stavby bude ustálené, že chatky žalobcov sú postavené v rozpore s týmito osobitnými predpismi. Až potom teda bude môcť byť naplnený výpovedný dôvod podľa čl. VII ods. 1 písm. b) nájomných zmlúv. Zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že konanie podľa § 88a stavebného zákona prebieha a doteraz nebolo žiadnym spôsobom (povolenie alebo nariadenie odstránenia) skončené. Z tohto dôvodu podľa názoru súdu nateraz nie je naplnený tento výpovedný dôvod, o ktorý sa opierali výpovede žalovaného z 11.6.2015 dané žalobcom. Existenciu iného výpovedného dôvodu pritom žalovaný ani vo výpovediach, ani pred súdom netvrdil. Z uvedených dôvodov sú výpovede z 11.6.2015 dané v rozpore s § 676 ods. 1 OZ, pretože sú dané z nájmu na dobu určitú takým spôsobom a z takých dôvodov, ktoré medzi účastníkmi neboli dohodnuté. Výpoveď daná bez zákonných dôvodov je úkon, ktorý sa svojím obsahom prieči zákonu, a preto je podľa § 39 OZ neplatný. Preto súd žalobe žalobcov v celom rozsahu vyhovel (výrok I), a to bez toho, aby bolo potrebné sa zaoberať ďalšími tvrdenými dôvodmi neplatnosti (nevážnosť vôle, resp. diskriminácia žalobcov).

10. O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP a úspešným žalobcom priznal právo na náhradu trov konania, ktoré boli účelne vynaložené, pričom súd v rozsudku priznané trovy presne špecifikoval. Súd nepovažoval trovy spojené s vyjadrením zo 4.4.2016 za účelne potrebné na uplatnenie práva. Právna zástupkyňa žalobcov podala podanie 5.4.2016, teda v čase, kedy už prevzala predvolanie na pojednávanie, na ktorom sa neskôr aj zúčastnila. Súd nevidí dôvod, prečo nebolo možné podstatné skutočnosti uvedené v tomto vyjadrení predniesť ústne pred súdom na pojednávaní, keď za účasť

na pojednávaní patrí právnomu zástupcovi ďalšia odmena a náhrada výdavkov. Písomné vyjadrenie za daných okolností nemalo na samotné konanie nijaký vplyv a taktiež by jeho nepodanie nijakým spôsobom žalobcov neohrozilo v ich právach alebo procesnom postavení. Z uvedených dôvodov súd žalobcom za tento neúčelný úkon právnej služby náhradu trov právneho zastúpenia nepriznal (súčasť výroku II).

11. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu podľa § 205 ods. 2 písm. a), b), c), d) a f) OSP, z dôvodu, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je vecne nesprávne, nemajúce oporu v skutkovom stave veci, pričom súd prvého stupňa dospel na základe vykonaného dokazovania k nesprávnym skutkovým zisteniam a v neposlednom rade k nesprávnemu právnomu posúdeniu predmetnej veci. Podľa názoru žalovaného výpovede z nájomných zmlúv sú jednostranným právnym úkonom, ktoré spĺňajú všetky náležitosti platného právneho úkonu. Výpoveď nájomných zmlúv bola daná v súlade s uzavretými nájomnými zmluvami, konkrétne v súlade s čl. VII bod. 2 písm. b), čl. VI bod 6 a 7 predmetných nájomných zmlúv, kedy nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť nakladania s nehnuteľnosťami. Konajúci súd správne ustálil, že osobitnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť nakladania s nehnuteľnosťami možno považovať aj stavebný zákon a teda výstavbu v rozpore s ním. Žalovaný dáva do pozornosti odvolaciemu súdu, že na ústnom pojednávaní vo veci dodatočného povolenia stavby konaného dňa 03.03.2016, žalobcovia súhlasili s prerušením konania do 10.07.2016 za účelom mimosúdnej dohody, ktorá však predpokladá dodržanie požadovaného koeficientu zastavanosti. V podstate totožný priebeh majú aj konania žalobcov 2) až 4).

12. Žalovaný opakovane poukazuje na to, že z výzvy stavebného úradu, obce Vojka nad Dunajom, č. 365/1839/2009-006/SOÚ zo dňa 04.11.2011 vyplýva, že miestnym šetrením bolo zistené, že stavba bola realizovaná v rozpore so stavebným povolením a overenou projektovou dokumentáciou t.j. bola zväčšená zastavaná plocha stavby z pôvodných 39 m<sup>2</sup> na 54 m<sup>2</sup>, boli uskutočnené vnútorné dispozičné zmeny, v objekte bola vybudovaná vzduchotechnická jednotka a pri objekte bola zahájená výstavba šachty na účely vzduchotechniky, podľa miestnemu šetreniu priloženej projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby. Uskutočnenie stavby v rozpore so zákonom a ďalšími podmienkami danými na jej realizáciu, sú sami osebe hrubým porušením nájomnej zmluvy, ktoré porušenie zakladá samostatný dôvod na vypovedanie nájomnej zmluvy s poukazom na jej čl. VI a VII ods. 2 písm. b). Vzhľadom na uvedené, s poukazom na citované ustanovenia čl. VI ods. 6, ods. 7 a čl. VII ods. 2 písm. b) nájomnej zmluvy č. I58/B/2006 a vyššie uvedené skutočnosti preukázané činnosťou stavebného úradu obce Vojka nad Dunajom, dal žalovaný žalobcovi 1) výpoveď z nájomnej zmluvy č. I58/B/2006.

13. Rovnakým spôsobom hrubo porušili nájomnú zmluvu aj žalovaní 2) a 3) a žalovaný 4), ktorí tiež realizovali stavbu v rozpore so stavebným povolením a overenou projektovou dokumentáciou t.j. zväčšili zastavanú plochu stavby, pričom stavebný úrad rozsah zväčšenia zastavanej plochy konkretizuje, preto boli výpovede z nájomnej zmluvy dané žalovaným 2) a 3) a 4) dôvodne a v súlade s nájomnou zmluvou.

14. Žalovanému vznikol zákonný dôvod na vypovedanie nájomných zmlúv a to titulom zmluvne dohodnutých podmienok možnosti výpovede nájomnej zmluvy, ku ktorej žalobcovia dobrovoľne ako účastníci zmluvného vzťahu pristúpili, a ktorú skutočnosť nepopierali ani v rámci dokazovania pred súdom. Skutočnosť, že žalobcovia porušili stavebný zákon realizovaním stavieb v rozpore so stavebným povolením, verejným záujmom a územným plánom (jedná sa o CHKÚ Dunajské Luhy), na ktoré stavby súladné so stavebným dal žalovaný ako účastník konania iba súhlas, sa žalobcovia dopustili aj porušenia nájomných zmlúv. Nájomná zmluva je dvojstranným právnym úkonom a vo svojej podstate zmluvným vzťahom, založeným na obsahu práv a povinností dohodnutého jej zmluvnými stranami. Žalobcovia svoje povinnosti z nájomnej zmluvy realizáciou stavby v rozpore s vydaným stavebným povolením, na ktoré stavby (avšak súladné so stavebným povolením) dal zmluvou žalobca súhlas, porušili nájomné zmluvy s dôsledkami z toho vyplývajúcimi. Žalovaného nemožno nijako nútiť, aby bol povinný zotrvať v právnom vzťahu z nájomných zmlúv s osobami nájomcov, žalobcov, ktorí nájomné zmluvy s obsahom práv a povinností zahrňujúcich aj realizáciu rekreačných chát na pozemkoch žalovaného porušili a teda žalovaného nútiť k tomu, aby na pozemkoch vo svojom vlastníctve trpel stavby, na ktoré pri uzatváraní nájomných zmlúv nedal a ani nemal v úmysle dať súhlas. V tejto súvislosti žalovaný poukazuje na ústavne zakotvený princíp ochrany a absolútneho postavenia vlastníckeho práva ako i na jeho právo ako vlastníka, na ochranu proti zásahom do jeho vlastníckeho práva. Žalovaný poukazuje aj na to, že aj v prípade platných nájomných zmlúv, žalobcovia nemajú bez uzavretia zmlúv o výkone správy (ktoré

uzavreté nemajú) žiaden prístup k pozemku, na ktorom stavby ležia, ako podmienky predpokladanej k dodatočnému povoleniu stavby. Žalovaný poukazuje na to, že bez uzavretia zmluvy o výkone správy oprávňujúce nájomcov, žalobcov užívať titulom zmluvy o výkone správy ostatné plnenia spojené s nájmom pozemku vo vlastníctve žalovaného a to príslušné komunikácie k pozemku, cesty, vodnú plochu - jazero, kosenie, strážnu službu, verejné osvetlenie a podobne, ktoré ako také nie sú predmetom nájomnej zmluvy, nebudú mať a nemajú žalobcovia zabezpečený prístup k pozemkom, na ktorých stoja ich stavby. Zmluvy o výkone správy, tvoria spolu s nájomnou zmluvou oprávňujúcou žalobcov k užívaniu pozemkov nevyhnutný a nerozlučný celok. Žalobcovia v žiadnom prípade neboli a nemôžu byť dobromyseľní v užívaní a realizácii dotknutých stavieb, rekreačných chát a nie je jediným dôvodom nemožnosti kolaudácie a užívania stavby otázka platnosti alebo neplatnosti výpovedí, ale iné objektívne okolnosti vyplývajúce z porušenia stavebného zákona a súvisiacich predpisov tak ako to uvádza žalovaný vyššie. Samotní žalobcovia v návrhu na začatie konania uvádzajú, že porušili predpisy stavebného konania a ustanovenia stavebného zákona. Tvrdenia žalobcov v tom smere, že ide o drobné odchýlky, je pre toto konanie absolútne irelevantné, nakoľko je preukázané porušenie nájomnej zmluvy ako žalovaný uvádza vyššie.

15. Žalobcovia s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti nemajú a ani nemôžu mať záujem na požadovanom určení, kedy dôvodom určenia má byť nemožnosť kolaudácie ich stavieb - rekreačných chát, nakoľko je tu daný dôvod výpovede z nájmu s poukazom na čl. VI bod. 1,3,6,7, čl. VII bod. 2 písm. b) nájomnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu teda, aj keby boli žalobcovia v konaní o neplatnosť výpovede z nájmu úspešní, na ich právnom postavení by sa nič nemenilo. Určením neplatnosti výpovedí z nájomných zmlúv by neboli odstránené nedostatky brániace kolaudácii stavieb žalobcov v zmysle porušenia stavebného zákona a súvisiacich predpisov tak, ako to je konštatované vo výzve stavebného úradu obce Vojka nad Dunajom č. 365/1839/2009-006/S0Ú zo dňa 04.11.2011, č. 253/1369/2009-006/S0Ú zo dňa 04.11.2011 a č. 228/1434/2009-006/S0Ú zo dňa 04.11.2011, nebol by zabezpečený ani prístup k pozemku a to z dôvodu, že žalobcovia nemajú uzavreté zmluvy o výkone správy. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov (rozhodnutie NS SR publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Pre nedostatok naliehavého právneho záujmu v zmysle § 80 písm. c) OSP spravidla nemožno vyhovieť návrhu na rozhodnutie súdu určovacím výrokom, ak možno uplatniť nárok na plnenie. Vyslovením neplatnosti predmetných výpovedí, sa na právnom postavení žalobcov nič nezmení, nakoľko títo nemajú ani zabezpečený, neuzavretím zmlúv o výkone správy (ku ktorým uzavretiu žalovaného v rámci zmluvnej voľnosti nútiť nemožno) žiaden prístup k pozemkom, na ktorých sa ich stavby nachádzajú. Vyslovením neplatnosti nájomných zmlúv sa teda nijako nevytvorí pre žalobcov želaný stav, ktorým sa dosiahne úprava tvoriaca účinný právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov medzi účastníkmi tohto sporu.

16. Z vyššie uvedených dôvodov žalovaný navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a to tak, že návrh žalobcov na určenie neplatnosti výpovede z nájmu zamietne a žalovanému prizná náhradu trov konania, alebo rozhodnutie súdu prvého stupňa zruší a vec mu vráti na ďalšie konanie a rozhodnutie vo veci.

17. K odvolaniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu podaním doručeným súdu 7.7.2016 (č.l.116). Vo vyjadrení popisujú charakter žalovaného a za akým účelom vznikol, uvádzajú, aké všetky platby v súlade nájomnými zmluvami uhradili žalobcovia žalovanému a správcovi nehnuteľností (nájomné za prvý rok nájmu, zálohu za nájom na obdobie 3 rokov, daň z nehnuteľností). Žalobcovia poukazujú na to, že žalovaný ako prenajímateľ sa zaviazal v nájomných zmluvách stavebníkov chatiek k uzatvoreniu aj správcovskej zmluvy, a to pod hrozbou vypovedania nájomnej zmluvy, ktorej rozsah a zmluvné podmienky si určil sám. V predložených zmluvách o výkone správy chýbali podstatné náležitosti (ktoré žalobcovia špecifikujú) a žalobcovia boli nútení podpísať pre nich nevýhodnú správcovskú zmluvu. Obsah zmluvy o výkone správy nezohľadnil kolektívne práva žalobcov a ostatných vlastníkov rekreačných chát na prenajatom pozemku v spoločnom rekreačnom areáli Vojkanské jazero, nie je v nej upravené spolurozhodovanie, alebo spôsob rozhodovania,

neumožňuje zvolanie schôdze, zmluva určuje možnosť jednostranného určenia výšky ceny za správu zo strany správcu, do ktorého rozsahu správy ani jej výšky nájomcovia nemôžu zasiahnuť, určuje sankcie len pre nájomcov, možnosť ukončenia zmluvného vzťahu je ustanovená len v prospech správcu. Keďže sa so správcom určeným žalovaným nedalo dohodnúť na zmluvných podmienkach, podali niektorí vlastníci chatiek (vo vyjadrení opísaní) na súd žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o výkone správy. Konanie je vedené na prvostupňovom súde v Dunajskej strede pod sp. zn. 10C113/2009 a 6C/1/2013. Podpis zmluvy o správe bez predchádzajúceho oboznámenia sa s jej obsahom, bol žalobcom v zmysle nájomnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným prikázaný pod sankciou ukončenia nájomného vzťahu s prenajímateľom, čo v okolnostiach prípadu žalovaný s poukazom na bod 2c čl. VII uvedených nájomných zmlúv aj urobil v roku 2009 výpoveďou z dôvodu neplnenia zmluvy o výkone správy zo strany žalobcov. A práve z dôvodu vypovedania nájomnej zmluvy žalovaným, ktorý zastupuje v kolaudačnom konaní ako právny subjekt všetkých vlastníkov urbariátu, nesúhlasil tento s kolaudáciou rekreačnej chatky žalobcov. Z tohto jediného dôvodu bolo kolaudačné konanie prerušené. Okresný súd v Dunajskej Strede, rozhodnutím sp. zn. 7C 369/2012 zo dňa 05.06.2014 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 11Co/698/2014 zo dňa 06.05.2015 určil, že výpoveď z nájomnej zmluvy č. 158/B/2006 z 22.08.2009, z nájomnej zmluvy č. 173/B/2006 z 13.10.2006 a z nájomnej zmluvy č. 593095 z 03.01.2008, daná žalobcom zo strany žalovaného dňa 23.10.2009 je neplatná.

18. V čase podania tejto výpovede v roku 2009 bolo žalovanému známe, v akom rozsahu žalobcovia stavbu zrealizovali, nakoľko už v tomto čase boli postavené. V kolaudačnom konaní však žalovaný ako dôvod nesúhlasu s kolaudáciou nenapadol rozpor stavby s projektovou dokumentáciou, ale tým, že žalobcovia nemajú uzavretú zmluvu o výkone správy a z tohto dôvodu im dal výpoveď z nájmu. Takže nemajú žiadny právny vzťah k pozemkom, na ktorých sú stavby postavené. Žalobcovia realizovali výstavbu chatiek so súhlasom žalovaného a žalovaný im nikdy nezakázal stavbu v tomto rozsahu. Napokon tomu svedčia aj ostatné chatky kolaudované v rekreačnom areáli, ktoré sú postavené v rozpore s pôvodným projektom. Žalovaný súhlasil s ich kolaudáciou. Po právoplatnosti rozsudku OS DS 7C 369/2012 dal žalovaný žalobcom ihneď ďalšiu výpoveď, tento krát z dôvodu zväčšenia chatiek oproti pôvodným projektom, keďže iný výpovedný dôvod nenašiel. Vzhľadom na to, že v čase výpovede v roku 2009, boli už rekreačné chatky žalobcov postavené a prebiehala ich kolaudácia, ak by žalovaný považoval chatky žalobcov postavené

v rozpore so stavebným povolením za hrubé porušenie zmluvy, bol by tento dôvod vo výpovedi uviedol. Taktiež to v kolaudácii nenapadol ako dôvod nesúhlasu s kolaudáciou. Túto námietku používa až v súčasnosti po neúspešnej predchádzajúcej výpovedi danej žalobcom. V okolnostiach prípadu táto námietka žalovaného preto v súčasnosti neobstojí, keďže skutočným dôvodom výpovede žalovaného neboli zväčšené chatky žalobcov, ale týmto spôsobom vyvíjaný nátlak na žalobcov na uzavretie pre nich nevýhodnej správcovskej zmluvy, ktorej nevýhodnosť potvrdila aj Komisia pri MS SR. O nevyvážení a jednostrannosti nájomnej zmluvy i zmluvy o výkone správy sa vyjadrila Komisia pri MS SR pre posudzovanie podmienok v spotrebiteľských zmluvách, ktorá po preskúmaní týchto zmlúv došla k záveru, že časti týchto zmlúv indikujú neprijateľnú povahu a sú preto neplatné.

Ak by teda žalovaný zmeny vykonané na stavbách považoval za podstatné porušenie nájomnej zmluvy, mohol to vo výpovedi, ktorú žalobcom dal v roku 2009, uviesť ako dôvod výpovedný. Odvolávať sa preto na túto skutočnosť po piatich rokoch v tomto súdnom konaní, považujú žalobcovia za účelové a zároveň za premlčané. Keďže každé právo podlieha premlčaniu, a o tomto dôvode mal žalovaný vedomosť už v roku 2009, keď žalobcom dával prvú výpoveď z nájmu a v kolaudačnom konaní, ktoré bolo prerušené, boli tiež známe stavebné vyhotovenia a odlišnosti rekreačných chatiek a tieto žalovanému neprekážali.

19. Naliehavosť právneho záujmu preukazujú žalobcovia v tomto konaní tým, že do času, kým súd nerozhodne o tom, či nájomný vzťah medzi žalobcami a žalovaným tu je alebo nie je, stavebný úrad do času rozhodnutia súdu, alebo do času možného uzavretia dohody medzi účastníkmi nebude o kolaudácii stavieb žalobcov rozhodovať. Kolaudačné konanie bolo prerušené práve z dôvodu, že žalovaný ako vlastník pozemku, na ktorom sú rekreačné chatky postavené, nesúhlasil s kolaudáciou ich stavieb z dôvodu, že žalobcovia nemajú žiadny právny vzťah k týmto pozemkom, keďže im vypovedal nájomnú zmluvu (najskôr z dôvodu neplnenia zmluvy o výkone správy, v súčasnosti z dôvodu zväčšenia chatiek). Rozhodnutím súdu o neplatnosti výpovede dôjde k vyriešeniu sporu medzi žalobcami a žalovaným, či majú žalobcovia právny vzťah k pozemku, na ktorom majú postavenú rekreačnú chatku, alebo nie. Naliehavým právnym záujmom žalobcov o určenie neplatnosti výpovede je aj ďalší dôvod, keďže bez rozhodnutia súdu vo veci samej, dochádza bez ďalšieho ku skončeniu nájomného vzťahu žalobcov k pozemkom, na ktorých majú postavené rekreačné chatky a žalovaný sa vyhráza žalobcom vypratáním

nehnutelnosti a odstránením ich stavieb na cudzom pozemku, čomu svedčia aj podané žaloby na súde zo strany žalovaného voči žalobcom (ktoré sú v súčasnosti prerušené), ktoré žalovaný dôvodí práve neexistenciou právneho vzťahu žalobcov k jeho pozemkom (po zániku nájomnej zmluvy výpoveďou). S poukazom aj na túto skutočnosť majú žalobcovia naliehavý právny záujem na určení, či medzi žalobcami a žalovaným existuje nájomný vzťah k uvedeným pozemkom.

20. Žalovaný poukazuje na to, že žalobcovia bez uzavretia zmluvy o výkone správy, nemajú žiaden prístup do areálu k pozemkom, kde sa ich chatky nachádzajú. Uvedené postráda akýkoľvek právny i skutkový základ. Správca vykonáva správu v celom areáli, ktorých rozsah si dohodli spoločne správca so žalovaným ako vlastníkom pozemkov bez účasti vlastníkov stavieb a to v rozsahu kosenia trávy na pozemkoch, ktoré zatiaľ žalovaný ako vlastník neprenajal ďalším osobám na výstavbu rekreačných chatiek (nie však kosenie trávy prenajatých pozemkov žalobcami), stráženie areálu atď. K samotným pozemkom v areáli však správca nemá vlastnícky vzťah a nevzniká mu preto akékoľvek oprávnenie obmedziť vstup vlastníkom chatiek k ich stavbám. K samotnému zväčšeniu rekreačných chatiek nedošlo v rozsahu, akom to uvádza žalovaný a touto skutočnosťou sa bude zaoberať príslušný stavebný úrad a bude zisťovať, či zväčšenie chatiek je takého rozsahu, ktoré by bolo v rozpore s verejným záujmom najmä z hľadiska bezpečnosti a zdravia v zmysle stavebného zákona.

21. Výpovede žalovaného s poukazom na čl. VI ods. 6 a 7 nájomných zmlúv nie sú podľa názoru žalobcov oprávnené a uvedený dôvod označený žalovaným, nie je dôvodom výpovedným. Samotné zväčšenie rekreačných chatiek oproti pôvodnému projektu nie je samo o sebe porušením právnych predpisov upravujúcich oblasť nakladania s nehnuteľnosťami, ako to uvádza žalovaný vo svojom odvolaní a nie je ani porušením stavebného zákona. Stavebný zákon umožňuje odklonenie sa stavby od pôvodného projektu a v rámci dodatočného kolaudačného konania skúma podmienky kolaudácie. K porušeniu predpisov o stavebnom konaní by mohlo dôjsť až vtedy, ak by stavebný úrad rozhodol právoplatne, že realizovaná stavba je v rozpore so stavebným zákonom, verejným záujmom, ohrozuje na živote, alebo právach inej osoby, atď. Uvedené stavby nie sú spôsobilé byť v rozpore s takýmto záujmom, avšak o tom môže rozhodnúť až stavebný úrad. S poukazom na uvedené skutočnosti žalobcovia navrhli, aby odvolací súd rozhodnutie prvostupňového súdu ako vecne správne potvrdil a zaviazal žalovaného k náhrade trov konania vrátane trov odvolacieho konania, ktoré vo vyjadrení špecifikoval.

22. K vyjadreniu žalobcov sa vyjadril žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu podaním doručeným súdu 30.8.2016 (č.l.136). Vo vyjadrení nesúhlasil s tvrdením žalobcov o charaktere žalovaného a trvá na tom, že Komposesorát Vojka - pozemkové spoločenstvo je spoločenstvo s právnou subjektivitou, ktorého členmi sú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti evidovanej na listoch vlastníctva č. XXX, XXX, XXX, XXXX a XXXX pre k. ú. U. W. H. a plní úlohy ako lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, spoločenstvo vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, spoločenstvo založené vlastníkmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Žalovaný považuje tvrdenia žalobcov o zmluve o výkone správy za umelo vykonštruované, avšak irelevantné vo vzťahu k predmetu konania. V ďalšej časti vyjadrenia poukazuje na skutočnosti zhodné v podanom odvolaní (týkajúce sa posúdenia výpovede z nájmu, hodnotenia porušenia nájomnej zmluvy, nedostatku naliehavého právneho záujmu), trvá na tom, že žalobcovia nemajú prístup k svojim nehnuteľnostiam, popiera tvrdenie žalobcov, že by zaplatili žalovanému za výstavbu inžinierskych sietí a za nadobudnutie ďalšieho spoluvlastníckeho podielu na prístupovej komunikácii, poukazuje na iný, podobný prípad nájomcu Ing. N. E., opisuje postup strán sporu pri vydávaní kolaudačného rozhodnutia a dodatočného povolenia stavby, navrhuje rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť.

23. Odvolací súd vo veci rozhodoval podľa ustanovení zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), účinného od 01.07.2016, ktorým bol zrušený doterajší zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, pričom podľa § 470 ods. 1 CSP ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

24. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil

zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

25. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku, ako aj celého obsahu spisového materiálu dospel k záveru, že súd prvej inštancie zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom pre vyhlásenie rozsudku, na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec i správne právne posúdil. Pretože odvolací súd preberá v celom rozsahu súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na rozhodnutie v danej veci, výsledky dokazovania správne vyhodnotil a dospel i k správnym skutkovým záverom pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcom uplatneného nároku, a pretože odvolací súd zároveň v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie vo veci, s poukazom na ustanovenie § 387 ods. 2 CSP odkazuje na správne odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov súdu prvej inštancie odchýliť a nemôže preto dať za pravdu odvolateľovi. Pre úplnosť je potrebné uviesť nasledovné:

26. Predmetom sporu bolo uplatnené právo žalobcov na učenie, že výpovede z nájomných zmlúv, ktoré dal žalovaný žalobcom dňa 11.6.2015 sú neplatné. Žalobcovia so žalovanými uzavreli v rokoch 2006 a 2008 nájomné zmluvy na pozemky v k. ú. U. W. H. za účelom výstavby rekreačných chat, rekreačné chaty si žalobcovia postavili a dňa 11.6.2015 im žalovaný dal výpoveď z týchto zmlúv z dôvodu, že svoje chaty postavili v rozpore so stavebným povolením, čím porušili nájomnú zmluvu. Súd prvej inštancie žalobe vyhovel s odôvodnením, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na požadovanom určení a vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že žalovaný výpovede z nájmu nedal žalobcom v súlade s uzavretými zmluvami o nájme. Žalovaný v odvolaní namietal, že žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na požadovanom určení a výpovede z nájmu boli žalobcom dané v súlade s uzavretými zmluvami o nájme. Žalovaný odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci, podľa § 205 ods. 2 písm. d) a f) OSP.

27. Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d) OSP (aktuálne § 365 ods. 1 písm. f) CSP súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre rozhodnutie súdu a teda sa týka tých podstatných skutočností, ktoré boli významné z hľadiska hmotnoprávneho posúdenia veci a na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke. Skutkovým zistením sa rozumie súhrn skutočností, ktorými má súd prvej inštancie skutkový stav preukázaný. Ide o výsledok hodnotenia vykonaných dôkazov z hľadísk uvedených v § 132 OSP (§ 191 ods. 1 CSP) o voľnom hodnotení dôkazov. Skutkové zistenie súdu prvej inštancie nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, ak zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov nevyplývajú alebo inak počas konania nevyšli najavo, alebo neprihliadol na rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo je v hodnotení dôkazov logický rozpor, alebo napokon ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z postupu, ktorý je súdu predpísaný v ustanoveniach § 132 a nasledujúcich OSP (§ 191 až 194 CSP, § 205 CSP). Ak odvolací súd nezistí žiadnu z uvedených väd pri hodnotení dôkazov, potom nie je možné dospieť k záveru, že existuje odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP.

28. Z obsahu spisu vyplýva a vykonaným dokazovaním bolo preukázané, žalobkyňa 1) ako nájomca a žalovaný ako prenajímateľ uzavreli 22.8.2006 nájomnú zmluvu (č. l. 12 až 15), ktorou žalovaný prenajal žalobkyňi 1) bližšie označený pozemok v k. ú. U. W. H., predmetom zmluvy bolo poskytnutie pozemku za účelom výstavby rekreačnej chaty, schválenej stavebnej povolením, na náklady nájomcu a za účelom následného užívania pozemku a rekreačnej chaty, zmluva bola uzavretá dobu určitú, od dátumu podpisu na obdobie do 31.12.2097 a žalobkyňa sa v zmluve zaviazala platiť dohodnuté ročné nájomné, v zmluve špecifikované. Skončenie nájmu pred uplynutím dohodnutej doby upravuje článok VII. tejto zmluvy a v bode 1 b) je uvedené, že prenajímateľ môže nájom vypovedať pred uplynutím dojednanej lehoty a to ak nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť nakladania s nehnuteľnosťami. Žalovaný ako prenajímateľ a žalobcovia 2) a 3) (manželia) ako nájomcovi podpísali 13.10.2006 nájomnú zmluvu (č. l. 16 až 19) a žalovaný ako prenajímateľ a žalobca 4) ako nájomca

podpísali 3.1.2008 nájomnú zmluvu (č. I. 20 a 21), ktoré obsahovali rovnako znejúce ustanovenia ako zmluva uzavretá medzi žalovaným a žalobcom 1).

29. Listom z 11.6.2015 (č. I. 22 a 23) žalovaný žalobkyni 1) dal výpoveď z nájomnej zmluvy s poukazom na ustanovenia čl. VI ods. 6, ods. 7 nájomnej zmluvy č. 158/B/2006. Vo výpovedi žalovaný cituje čl. VI ods. 1, 3, 6, 7 a čl. VII ods. 1 nájomnej zmluvy a poukazuje na výzvu stavebného úradu. V podstate totožne znejúce výpovede (odlišné len identifikácii nájomnej zmluvy) z 11.6.2015 dostali žalobcovia 2) a 3) pod zn. 30/2015 (č. I. 24 a 25) a žalobca 4) rade pod zn. 31/2015 (č. I. 26).

30. Súd prvej inštancie sa správne v prvom rade zaoberal otázkou naliehavého právneho záujmu žalobcov na žiadanom určení neplatnosti výpovedí. Naliehavý právny záujem žalobcu na žiadanom určení je daný vtedy, ak v prípade, že súd jeho žalobe vyhovie, dôjde k zmene právneho postavenia žalobcu. V prípade, ak súd v prejednávanej veci určí, že výpovede z nájmu sú neplatné, žalobcovia budú riadnymi nájomcami nehnuteľností, na ktorých majú postavené rekreačné chaty, t.j. dôjde k zmene ich právneho postavenia. Bez tohto určení by užívali pozemky patriace žalovanému bez právneho dôvodu, t.j. ich postavenie by bolo odlišné. Na uvedenom závere nemôže nič zmeniť ani argumentácia žalovaného o tom, že žalobcovia nemajú uzavretú zmluvu o výkone správy. Ide o vzťah medzi žalobcami a treťou osobou a nie žalovaným, z ktorého vyplývajú rozdielne práva a povinnosti zmluvných strán a ich rozdielne postavenie. Súd prvej inštancie správne uzavrel, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na žiadanom určení, s poukazom na relevantné rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo 105/2013.

31. Ďalšou spornou otázkou medzi stranami sporu bolo posúdenie, či výpovede zo dňa 11.6.2015 z nájomných zmlúv boli dané žalobcom v súlade s uzavretými nájomnými zmluvami. V prípade, ak vznikne o obsahu právneho úkonu pochybnosť, je ju potrebné odstrániť výkladom podľa zásad v § 35 OZ. S prihliadnutím na gramatický (jazykový) výklad uzavretých nájomných zmlúv, skončenie nájmu pred uplynutím dohodnutej doby upravuje článok VII. týchto zmlúv a okrem iných dôvodov v bode 1 b) (podľa ktorého dal žalovaný žalobcom výpovede) je uvedené, že prenajímateľ môže nájom vypovedať pred uplynutím dohodnutej lehoty a to ak nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť nakladania s nehnuteľnosťami.

32. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že dôvodom výpovedí bola skutočnosť, že žalobcovia postavili na prenajatých pozemkoch rekreačné chaty s väčšou výmerou, ako bola stanovená v stavebnom povolení a v súčasnosti prebiehajú na príslušnom stavebnom úrade konania o dodatočnom povolení stavieb podľa § 88a zák. č. 50/1976 Z.z. Stavebného zákona. Aj podľa názoru odvolacieho súdu dôvod výpovedí nájomných zmlúv nemožno subsumovať pod čl. VII. bod 1b) nájomnej zmluvy, pretože konanie o dodatočnom povolení stavieb je konaním, ktoré zákon vyslovene predpokladá a upravuje postup stavebného úradu v takomto konaní, t.j. do právoplatného skončenia tohto konania nie je možné konštatovať, že žalobcovia užívali pozemok v rozpore s osobitnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť nakladania s nehnuteľnosťami a výpoveď daná žalobcom bola predčasná. Podľa názoru odvolacieho súdu uvedený dôvod výpovede čl. VII. bod 1b) je neurčitý a nie je možné ustáliť, či a ako tento výpovedný dôvod súvisí s čl. VI. bodom 1., 6. a 7. zmluvy o nájme, v ktorom sú upravené podmienky prenájmu, práva a povinnosti zmluvných strán a na ktorý poukazuje žalovaný vo výpovediach z nájmu. Z časti nájomnej zmluvy, v čl. VII, v ktorej sú upravené výpovedné dôvody, nie je odkaz na to, že žalovaný je oprávnený dať žalobcom výpovede za porušenie ich konkrétnych povinností vyplývajúcich z jednotlivých ustanovení zmluvy.

33. Súd prvej inštancie vykonal všetky navrhnuté dôkazy, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa svojej úvahy jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Hodnotiacia úvaha súdu zodpovedá zásadám formálnej logiky, vychádza zo zisteného skutkového stavu, je preskúmateľná v odvolacom konaní. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku stručne, jasne a výstižne vysvetlil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil. Odvolací súd nezistil žiadnu z vyššie uvedených väd pri hodnotení dôkazov a potom nebolo možné dospieť k záveru, že existuje odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

34. Pre úplnosť odvolací súd dodáva, že právo zmluvnej strany dať výpoveď sa nepremičuje, lebo toto právo nie je považované za majetkové právo, na rozdiel od práva odstúpiť od zmluvy, takže vznesená námietka premlčania žalobcov nebola dôvodná a pre tento dôvod nebolo možné žalobu

zamietnuť (porovnaj rozhodnutie NS ČR 26Cdo 78/2010 ale aj rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Cdo/617/2016 z 16.2.2017).

35. Odvolací súd konštatuje, že ani dôvod odvolania podľa § 205 ods. 2 písm. f) OSP (aktuálne § 365 ods. 1 písm. h) CSP), že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z neprávneho právneho posúdenia, nie je naplnený. Nesprávne právne posúdenie veci predstavuje právnu vadu rozhodnutia. Tento odvolací dôvod je naplnený v prípade, ak na zistený skutkový stav súd neaplikoval príslušnú právnu normu (t.j. opomenul aplikovať príslušnú právnu normu), aplikoval nesprávnu právnu normu (t.j. namiesto príslušnej právnej normy aplikoval normu inú), obsah právnej normy nesprávne interpretoval alebo správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval. Pri posudzovaní veci samej súd prvej inštancie vychádzal z § 80 písm. c) OSP, § 137, § 88a ods. 3, § 58 ods. 2 Stavebného zákona, § 676, § 677 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie uvedené ustanovenia zákonov správne vyložil a aplikoval. Žalovaný v odvolaní nepoukazuje na žiadne iné ustanovenia zákonov, ktoré by súd nevzal do úvahy, resp. žalovaný nekonkretizuje, ktoré ustanovenie zákona súd prvej inštancie nesprávne vyložil a nesprávne aplikoval. Žalovaný v odvolaní uvádza, že podáva odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. a), b), c), d) a f) OSP, ale odôvodnil len odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. d) a f) OSP, preto sa odvolací súd nezaoberal ostatnými odvolacími dôvodmi žalovaného.

36. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti a v závislom výroku o náhrade trov konania potvrdil podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP.

37. Žalobcovia majú voči žalovanému podľa § 255 ods. 1 CSP a § 396 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, vzhľadom na to, že žalobcovia boli v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešní a neboli tu dané žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali výnimočne náhradu trov konania nepriznať (§ 257 CSP). O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

38. Tento rozsudok bol prijatý v odvolacom senáte v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

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

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

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

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

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

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

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

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

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

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

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

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

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

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

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

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

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

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prevej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).