

Súd: Okresný súd Malacky  
Spisová značka: 7C/440/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1610204876  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 04. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr.Ing. Anna Prikrylová  
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2018:1610204876.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, sudkyňou Ing. Mgr. Annou Prikrylovou, v právnej veci žalobcu: E. mesto N. republiky G., F.: XX XXX XXX, so sídlom K. námestie 1, XXX XX G., proti žalovanému: I. E., F.: XX XXX XXX, s miestom podnikania H. XXXX/X, XXX XX G., zastúpeného advokátskou kanceláriou U. F., s.r.o., so sídlom V. 51, 8X1 XX G., o zaplatenie sumy XXX,XX Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Súd žalobu žalobcu zamieťa.

Súd priznáva žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

Súd konanie v časti o zaplatenie 137,92 Eur spolu s príslušenstvom zastavuje.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručanou tunajšiemu súdu dňa 22.06.2010 domáhal voči žalovanému zaplatenia pôvodne sumy 2.906,62 Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy od 16.05.2010 do zaplatenia z titulu bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklej odplaty, ku ktorému malo dôjsť zo strany žalovaného užívaním pozemku vo vlastníctve žalobcu v období od 01.12.1997 do 31.03.2010 bez právneho dôvodu. V žalobe uviedol, že žalobca je podľa X. vlastníkom pozemku, parč. č. 2824/2 s výmerou 1148 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a žalovaný je podľa X. spoluvlastník stavby - budovy obchodu a služieb postavené na vyššie uvedenej parcele, a to v podiele 37/1000. Nájomnou zmluvou č. X-XX-X-XXX-X zo dňa 07.10.1993 prevzal žalovaný spolu s ostatnými spoluvlastníkmi v celosti do nájmu parcelu č. 2824/2 na dobu určitú od 01.01.1993 do 30.11.1997, za dohodnuté nájomné v sume 200 Sk/m<sup>2</sup>/rok, teda 229.600 Sk ročne. Súčasne sa zaviazal platiť svoj podiel na ročnom nájomnom vo výške 8.495,20 Sk ročne, v polročných splátkach vždy do 15.07. a 15.01. príslušného kalendárneho roka. Nájomné za obdobie od 01.01.1993 do 30.06.1994 sa zaviazal zaplatiť do 15 dní od podpísania zmluvy. V zmysle čl. 4 nájomnej zmluvy mohol byť nájom predĺžený so súhlasom zmluvných strán, postupom stanoveným právnymi predpismi. Užívanie pozemku po uplynutí dohodnutej doby nemá podľa žalobcu účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe. Žalovaný pozemok užíva aj po uplynutí dohodnutej doby nájmu, žalobcovi za užívanie platí len úhradu vo výške pôvodne dojednaného nájomného, v prípade uzavretia novej nájomnej zmluvy by však platil v dôsledku zmeny trhových podmienok nájomné vyššie, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil. Užívaním pozemku bez riadneho platenia úhrady za toto užívanie získal žalovaný majetkový prospech vo výške 2.906,62 Eur. Výšku bezdôvodného obohatenia žalobca určil ako rozdiel medzi výškou obvyklého nájomného za m<sup>2</sup> a rok, za ktorú žalobca v rozhodnom období prenajímaval obdobné pozemky, a úhradami žalovaného v danom období. Žalovaný v danom období v rokoch 1998 až 2008 platil ročne sumu 8.495,20 Sk (282,02 Eur) za rok. Nakoľko bol žalovaný listom zo dňa 23.04.2010 vyzvaný k plateniu mesačnej úhrady za

užívanie pozemku vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca, žiada žalobca spolu s dlžnou sumou priznať aj zákonný úrok z omeškania.

2. O žalobe súd rozhodol najskôr platobným rozkazom č.k.18Rob/294/2010-20 dňa 17.08.2010. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný odpor, v ktorom uviedol, že považuje uplatnený nárok v celom rozsahu za neopodstatnený a nedôvodný. Potvrdil skutočnosť, že medzi stranami bola uzatvorená nájomná zmluva č. X-XX-XXXX-X dňa s časťou pripadajúcou na žalovaného vo výške 8.495,20 Sk (281,99 Eur) dňa 07.10.1993 a to na dobu od 01.01.1993 do 30.11.1997 s celkovým nájomným za rok 229.600,- Eur. Žalovaný túto sumu plní až do súčasnosti. Žalovaný poukázal na § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a keďže nebola podaná žaloba na vydanie veci alebo vypratanie nehnuteľnosti, žalovaný má za to, že nájom sa obnovuje vždy na jeden rok. Žalovaný ďalej uviedol, že aj v liste od žalobcu zo dňa 24.11.2004 sám žalobca je toho názoru, že nájomná zmluva sa obnovuje. Žalobca nepreukázal, na základe čoho odvodil cenu obvyklého nájomného, z ktorého odvodzuje bezdôvodné obohatenie. Žalobca neunesol dôkazné bremeno pre priznanie ním vyčísleného bezdôvodného obohatenia. Žalovaný plní podľa predmetnej nájomnej zmluvy a neeviduje voči žalobcovi žiadne záväzky. Žalovaný vzniesol námietku premlčania podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, žalobca by sa mohol domáhať vydania bezdôvodného obohatenia za obdobie od 22.06.2008. Žaloba žalobcu je v celom rozsahu nedôvodná. V ďalšom vyjadrení žalovaný uviedol, že podľa jeho právneho názoru na danej nehnuteľnosti vzniklo zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 a § 24 zákona č. 182/1993 Z.z.

3. Vo vyjadrení k podanému odporu žalobca uviedol, že strany sporu si v čl. 4 nájomnej zmluvy vylúčili aplikáciu ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keď si dohodli, že po uplynutí dohodnutej doby užívania užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu. Žalobca poukázal aj na zmenu vlastníctva pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v časti spoluvlastníckeho podielu 109/1000 na Silviu Marošovú, to znamená, nebola splnená základná podmienka § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a síce, že nájomca užíva vec aj po skončení nájmu. Čo sa týka ceny nájmu, obvyklú cenu nájmu žalobca určil v zmysle Pravidiel pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 08.12.1996, ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných rozhodnutím primátora zo dňa 22.02.1999, v znení dodatkov č. 1., 2., 3. a 4., ako aj dodatku č. 14, ktorým bola s účinnosťou od 01.04.1999 cena nájmu pozemku pod objektmi na služby, administratívu a predajne v lokalite III. určená vo výške 350,- Sk za m<sup>2</sup> ročne. Pre vyčíslenie výšky bezdôvodného obohatenia bola preto za obdobie užívania od 01.04.1999 do 29.02.2000 použitá sadzba 350,- Sk/m<sup>2</sup>/rok, za obdobie užívania od 01.03.2000 do 31.12.2008 sadzba 385,- Sk/m<sup>2</sup>/rok a od 01.01.2009 sadzba 13,- Eur/m<sup>2</sup>/rok. Vzhľadom na vznesenú námietku premlčania a vzhľadom k úhrade žalovaného za rok 2010 vzal žalobca žalobu v časti o zaplatenie sumy 2.375,61 Eur žalobu späť a požadoval zaplatenie sumy 531,01 Eur ako odplatu za užívanie nehnuteľnosti za časť roku 2008 a rok 2009. Žalobca na argumentáciu žalovaného vo vzťahu k aplikácii § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. uviedol, že by bolo neprijateľné, aby bolo uvedené ustanovenie aplikované v takto širokom poňatí. Nie je splnená podmienka primeranosti na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

4. Súd samostatným uznesením č. k. 7C/440/2010-53 zo dňa 31.05.2011 zastavil konanie v späťvzatej časti istiny 2.375,61 Eur a zároveň vrátil navrhovateľovi príslušnú časť súdneho poplatku.

5. Po začatí pojednávania vo veci vzal žalobca žalobu v časti o zaplatenie sumy 137,92 Eur späť a žiadal konanie zastaviť bez uvedenia dôvodu. Predmetom konania zostala suma 408,09 Eur s príslušenstvom ako bezdôvodné obohatenie za rok 2009 v sume 270,17 Eur a za príslušnú časť roku 2008 od 22.06.2008 do 31.12.2008 v sume 137,92 Eur.

6. Podľa § 144 Civilného sporového poriadku (ďalej len C.s.p.) žalobca môže vziať žalobu späť.

7. Podľa § 145 ods. 2 C.s.p. ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatej žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

8. Podľa § 146 ods. 1 C.s.p. súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

9. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd konanie v časti zastavil z dôvodu čiastočného späťvzatia žaloby so súhlasom žalovaného.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s nájomnou zmluvou zo dňa 07.10.1993, listom vlastníctva č. 2423 a č. 847 pre kat. úz. Dúbravka, výzvou na zaplatenie zo dňa 23.04.2010, kópiou doručenky, pokusom o zmier zo dňa 24.11.2004, úplným znením pravidiel pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hl. mesta S, dodatkom č. 4 k pravidlám a zistil tento skutkový a právny stav.

11. Z listu vlastníctva č. XXXX, pre obec Bratislava m.č. Dúbravka, k.ú. Dúbravka súd zistil, že žalovaný je spoluvlastník stavby súp. č. XXXX postavenej pozemku parcelné č. XXXX/X, popis stavby dom služieb, pričom veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu je 37/1000 k celku.

12. Z Nájomnej zmluvy č. X-XX-X-XXX-X súd zistil, že dňa 07.10.1993 uzatvoril žalobca ako prenajímateľ a nájomcovia: 1. N., podnikajúci pod obchodným menom S., podnikajúca pod obchodným menom Y., podnikajúci pod obchodným menom DAF, 7. Slavomír Melounek, podnikajúci pod obchodným menom N. (žalovaný) zmluvu, na základe ktorej žalobca prenechal do dočasného odplatného užívania, nájmu, nehnuteľnosť zapísanú X. ako parč. č. 2824/2, s výmerou 1148 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorej vlastníkom je žalobca. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.01.1993 do 30.02.1997. Výška nájomného bola dohodnutá v sume 200 Sk/m<sup>2</sup>/rok, teda 229.600 Sk ročne, pričom nájomcovia preberajú do nájmu pozemok v podieloch :

X. N. s.r.o. podiel XXX/XXXX, t.j. XX.XXX Sk ročne,

X. B., s.r.o., podiel XXX/XXXX, t.j. XX.XXX,XX Sk ročne,

X. S. spol. s r.o., podiel XXX/XXXX, t.j. XX.XXX,XX Sk ročne,

X. IJ., podnikajúci pod obchodným menom MIKO, podiel XX/XXXX, t.j. XX.XXX,XX Sk ročne,

X. Y., podnikajúca pod obchodným menom TF- čistiarsky salón Terézia Fegyveresová, podiel XX/XXXX, t.j. XX.XXX,XX Sk ročne,

X. Z. podnikajúci pod obchodným menom O., podiel XXX/XXXX, t.j. XX.XXX Sk ročne,

X. N. podnikajúci pod obchodným menom N., podiel XX/XXXX, t.j. XX.XXX,XX Sk ročne,

X. N. podiel XXX/XXXX, t.j. XX.XXX,XX Sk ročne,

X. F., podiel XX/XXXX, t.j. X.XXX,XX Sk ročne,

XX. F., podiel XX/XXXX, t.j. X.XXX,XX Sk ročne,

a vo vzťahu žalobca - žalovaný XX. I. podiel XX/XXXX, predstavovala povinnosť žalovaného platiť nájomné vo výške X.XXX,XX Sk ročne (XXX,XX Eur). Nájomné bolo splatné v polročných splátkach vždy do XX.XX. a XX.XX. príslušného kalendárneho roka, za obdobie od XX.XX.XXXX do XX.XX.XXXX sa žalovaný zaviazal zaplatiť nájomné do XX dní od podpisu zmluvy.

13. Podľa čl. 4 nájomnej zmluvy mohol byť nájom predĺžený so súhlasom zmluvných strán, postupom stanoveným právnymi predpismi. Užívanie pozemku po uplynutí dohodnutej doby nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe.

14. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

15. Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, je nájomca povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

16. Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, sa nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

17. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

18. Podľa § 678 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

19. Podľa § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka si účastníci občiansko-právnych vzťahov môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť.

20. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

21. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

22. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

23. Súd sa v prvom rade zaoberal otázkou namietanej vecnej pasívnej legitímácie žalovaného, keď žalovaný tvrdil, že na strane žalovaného by mali žalovaní byť všetci spoluvlastníci stavby na prenajatom pozemku a mali by byť zaviazaní spoločne a nerozdielne. Predmetom konania je zaplatenie 408,09 Eur (po čiastočných späťvzatiach) z titulu obvyklej odplaty za užívanie pozemku v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalovaného na stavbe stojacej na pozemku vo vlastníctve žalobcu. Žalobca teda uplatňuje v konaní mimozmluvné plnenie, pričom žalovaný ako obranu uvádza, že nájomná zmluva je doposiaľ platná, nakoľko prišlo k jej automatickému obnoveniu z dôvodu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z právneho vzťahu medzi stranami nevyplýva spoločný a nedielny záväzok, pôvodný záväzok založený nájomnou zmluvou a rozsah užívania, nenamietal ani žalobca ani žalovaný, odplata za užívanie bola medzi účastníkmi zmluvy dojednaná ako deliteľný záväzok, podiely na dlhu všetkých dlžníkov vo vzájomnom pomere nie sú rovnaké, ich pomer bol dohodnutý a zodpovedá veľkosti spoluvlastníckych podielov na stavbe stojacej na prenajatom pozemku. Z právneho vzťahu medzi stranami teda nevyplýva, že by boli zaviazaní spoločne a nerozdielne, naopak žalobca tvrdí a žalovaný nepopiera, že každý zo spoluvlastníkov (nájomcov pozemku) bol, resp. je, zaviazaný platiť len svoju časť vo výške zodpovedajúcej jeho spoluvlastníckemu podielu na stavbe na pozemku. Ani skutočnosť, že ide o nárok uplatnený z mimozmluvného plnenia, nie je prekážkou uplatnenia nároku do výšky takéhoto podielu proti jednotlivým spoluvlastníkom osobitnou žalobou, preto podľa názoru súdu žalobu len voči niektorému spoluvlastníkovi (spoločnému nájomcovi pozemku) súd považuje v zásade za prípustnú.

24. Medzi stranami teda nebolo sporné, že žalovaný nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu užíva v pomere zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu na stavbe na pozemku, sporná však bola tiež skutočnosť, či žalobcovi patrí za takého užívanie odplata, nakoľko žalovaný tvrdil, že spoluvlastníkom patrí podľa § 23 ods. 5 a § 24 zák. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vecné bremeno (právo stavby), ktoré vzniklo zo zákona, zápis takéhoto vecného bremena do katastra nehnuteľností je deklaratórny.

25. Súd sa s právnym názorom žalovaného nestotožnil. Ustanovenie § 24 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, nie je možné vykladať extenzívne tak, že v prípade akejkoľvek stavby na cudzom pozemku ex lege vznikne k pozemku vecné bremeno. Citovaný zákon nadobudol účinnosť 01.09.1993 a upravoval podľa § 1 ods. 1 v čase nadobudnutia účinnosti spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku. Bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 2 ods. 2 zákona). Zákon teda upravuje vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, jeho nadobúdanie, práva a povinnosti vlastníkov bytov nebytových priestorov v takomto dome. Stavba, ktorej spoluvlastníkom je žalovaný, je zapísaná na liste vlastníctva ako „dom služieb“. Zákon podľa legálnych definícií sa vzťahuje nepochybne predovšetkým na vlastníkov bytov v bytových domoch určených na

bývanie, alebo v prevažujúcej časti určených na bývanie. Extenzívny výklad žalovaného by znamenal, že by sa potom pod citovanú právnu úpravu subsumoval vlastnícky režim všetkých stavieb - teda aj tých, ktoré nemajú charakter obytných domov, bez minimálne prevažujúcej funkcie bývania a v takom prípade by znamenal legalizáciu akýchkoľvek stavieb na cudzom pozemku v rozpore s čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého nútené obmedzenie vlastníckeho práva je totiž možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

26. Medzi stranami ďalej ostala sporná právna otázka výšky protihodnoty, ktorá žalobcovi patrí za užívanie. Žalobca tvrdí, že nájomná zmluva č. 8-93-0-188-8 zo dňa 07.10.1993 zanikla uplynutím dohodnutej doby, nakoľko sa strany v čl. 4 dohodli, že po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe, tvrdí, že nebol s ohľadom na dispozitívne ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka povinný podať žalobu na súd na vypratanie alebo vydanie vecí, preto žalobcovi patrí odplata titulom bezdôvodného obohatenia (plnenie prijaté žalovaným bez právneho dôvodu) vo výške obvyklého nájomného, ktorá podľa žalobcu predstavuje výšku nájomného určenú Pravidlami pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18.12.1996 a ich nasl. zmien a doplnení. Žalovaný tvrdí, že Nájomná zmluva č. 8-93-0-188-8 zo dňa 07.10.1993 nezanikla uplynutím dohodnutej doby, nakoľko žalobca nepodal v súlade s § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka po skončení dohodnutej doby nájmu žalobu na súd na vypratanie alebo vydanie vecí, uvedené ustanovenie je ustanovením kogentným, a teda prišlo k automatickému obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, preto žalovaného zaťažuje povinnosť platiť dohodnuté nájomné vo výške dohodnutej v zmluve 8.495,20 Sk (281,99 Eur) ročne, ktorú povinnosť plní a neeviduje za žalované obdobie žiadne záväzky voči navrhovateľovi.

27. Zásadnou právnou otázkou pre rozhodnutie v merite veci je otázka kogentného alebo dispozitívneho charakteru ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda otázka, či strany môžu svojou dohodou ako prejav zmluvnej autonómie vylúčiť účinnosť tejto právnej normy na ich vzájomný zmluvný vzťah.

28. Zmluvná autonómia upravená v § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka umožňuje účastníkom občianskoprávných vzťahov upraviť vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. V prípade režimu nájomnej zmluvy Občiansky zákonník hranice zmluvnej autonómie upravuje v § 678, ktorý dáva prednosť dohode strán ohľadom výpovednej doby, vypratania a odovzdania predmetu nájmu pred úpravou v Občianskom zákonníku (tiež ale za predpokladu, že osobitné predpisy neustanovujú inak). Zo systematiky úpravy nepochybne vyplýva zámer zákonodarcu nezahrnúť do možnosti odchyľnej úpravy ustanovenia o automatickom predĺžení nájmu a ani podmienkach, táto nastáva priamo zo zákona a prenajímateľ sa jej môže vyhnúť jedine spôsobom upraveným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka podaním žaloby na vypratanie alebo vydanie vecí na príslušný súd, zákon nepredkladá možnosť odlišnej úpravy v zmluve.

29. Je potrebné tiež uviesť, že ani z takto dohodnutého znenia ustanovenia: „po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe“ nevyplýva, že by sa na prenajímateľa nevzťahovala povinnosť domáhať sa na súde vypratania nehnuteľnosti alebo vydania vecí, pokiaľ by chcel obnoveniu nájmu zabrániť. Výkladom by sme skôr mohli prísť k záveru, že nejde ani o dohodu strán o predĺžení nájmu podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Prejav vôle strán je preto neurčitý a nezrozumiteľný, čo je dôvodom neplatnosti tejto časti zmluvy aj z dôvodu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

30. Súd preto dospel k záveru, že ustanovenie čl. 4 zmluvy veta posledná Nájomnej zmluvy č. 8-93-0-188-8 zo dňa 07.10.1993 v znení „Po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe, je v rozpore s kogentným ustanovením § 676 ods. 2 a s § 678 Občianskeho zákonníka, preto ho súd vyhodnotil podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ako neplatný právny úkon, a tiež znenie tejto časti zmluvy je v rozpore s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neurčité a nezrozumiteľné, čo je zároveň dôvodom jeho neplatnosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nakoľko sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na uvedenú časť právneho úkonu, je neplatnou len citovaná časť, ktorú je možné oddeliť od ostatného obsahu zmluvy.

31. Nájomná zmluva č. X-XX-X-XXX-X zo dňa 07.10.1993 bola uzatvorená na dobu určitú do 30.11.1997. Keďže žalovaný užíva nehnuteľnosť i po skončení nájmu a žalobca preukázateľne nepodal žalobu na príslušný súd na vypratanie nehnuteľnosti alebo vydanie veci v kogentne stanovenej lehote 30 dní, a ani doposiaľ, nájomná zmluva sa obnovila na každý ďalší rok, za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, a to zo zákona spôsobom predpokladaným § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Znenie dojednania čl. 4 zmluvy nie je možné považovať ani za dohodu strán o skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď pod takouto dohodou je možné chápať len dohodu o skrátení alebo predĺžení dohodnutej doby nájmu, prípadne zmenu dohodnutej doby na dobu neurčitú, uzatvorenú pred uplynutím pôvodne dohodnutej doby nájmu.

32. Pre úplnosť súd uvádza, že je mu známy obsah rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave v analogických právnych veciach, okrem už vyššie citovaného Rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 7Co/488/2012-126 zo dňa 20.12.2017, tiež napr. č.k. 4Co/377/2012 -114 zo dňa 27.11.2013, z ktorých odôvodnenia vyplýva rovnaký právny záver o kogentnom charaktere ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako dospel súd v prejednávanej veci. Rovnako mu je známy aj odlišný právny názor v analogických veciach vyslovený v odôvodnení Uznesenia Krajského súdu v Bratislave č.k. 15Co/93/2009 zo dňa 16.02.2011, ktorý vychádza z § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že uplynutím dohodnutej doby prišlo ku skončeniu nájmu bez ohľadu na to, že nebola podaná žaloba o vypratanie nehnuteľnosti, súd sa z dôvodov vedených v odôvodnení s týmto nestotožňuje. Tiež je súdu známy právny názor v odôvodnení Uznesenia Krajského súdu v Bratislave č.k. 5Co/687/2014-172 zo dňa 19.09.2017, podľa ktorého možnosť automatickej obnovy nájmu je časovo limitovaná na obdobie jedného roka, z ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nevyplýva, že po uplynutí jedného roka odo dňa kedy mal nájom skončiť podľa pôvodnej zmluvy opätovne nastupuje povinnosť prenajímateľa podať žalobu o vypratanie, do 30 dní odo dňa kedy mal nájom skončiť, s ktorými sa súd nestotožňuje. Tomuto výkladu nesvedčí samotné znenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý pri automatickej obnove upravuje právnu domnienku, že nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu, t.j. pri každej automatickej obnove v ďalšom období (slovo „vždy“).

33. S ohľadom na uvedené preto súd dospel k záveru, že žalovaný v žalovanom období od 22.06.2008 do 31.12.2009 užíva predmet nájmu na základe Nájomnej zmluvy č. X-XX-X-XXX-X, dňa 07.10.1993, v súlade s čl. 3 tejto zmluvy zaplatil za užívanie dohodnuté nájomné vo výške 8.495,20 Sk (281,99 Eur), čo zodpovedá dohodnutej výške ročného nájomného v roku 2008 a ako aj sumu 8.495,20 Sk (282,02 Eur), čo predstavuje dohodnutú výšku ročného nájomného v roku 2009.

34. Žalobca dôvodil, že k obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok ako bola pôvodne dojednaná, nemohlo dôjsť, nakoľko prišlo k zmene ešte pred uplynutím dohodnutej doby nájmu k prevodu podielu na nehnuteľnosti. Žalobca v konaní tvrdené skutkové okolnosti ničím nepreukazoval, avšak v prejednávanej veci neprišlo k zmene vlastníctva spoluvlastníckeho podielu žalovaného ani ku skončeniu nájomného vzťahu strán žiadnym zo spôsobov predpokladaných zmluvou alebo zákonom, preto súd vyhodnotil túto námietku ako nerelevantnú.

35. Mimo uvedeného súd poukazuje na argumentáciu žalobcu, ktorá sa javí byť motívom konania žalobcu, že v prípade uzavretia novej nájomnej zmluvy by však žalovaný platil v dôsledku zmeny trhových podmienok nájomné vyššie. Sama zmena trhových podmienok nie je spôsobilá zabezpečiť žalobcovi uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a konsenzus o výške nájomného podľa žaloby žalobcu v tomto konaní. Ani v prípade že by sa súd stotožnil s právnym názorom žalobcu, východiskom pre určenie obvyklej protihodnoty za užívanie nehnuteľnosti, teda obvyklého nájomného, nemôže byť interný predpis jednej zo zmluvných strán (Pravidlá pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hl.m. SR Bratislavy), ktorého obsahom je úprava postupu žalobcu pri uzatváraní zmluvných vzťahov s tretími osobami, ktorá nemá povahu všeobecne záväzného právneho predpisu a ani nemusí byť obvyklou cenou nájomného v danom mieste a čase za užívanie porovnateľnej nehnuteľnosti.

36. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

37. Podľa § 256 ods. 1 C.s.p. ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

38. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

39. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

40. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 256 ods. 1 C.s.p. Čo sa týka prvého späťvzatia čo do sumy 2.375,61 Eur (o ktorom bolo rozhodnuté uznesením č.k.7C/440/2010-53 zo dňa 31.05.2011) v tejto časti vzal žalobca žalobu späť v dôsledku vznesenej námietky premlčania a ako uviedol aj v dôsledku úhrady žalovaného za rok 2010. Vo vzťahu k vznesenej námietke premlčania je zavinenie zastavenia konania jednoznačne na strane žalobcu. Vo vzťahu k úhrade vykonanej žalovaným za rok 2010 žalobca nepreukázal, kedy presne došlo k tejto úhrade, v akej výške a prečo sa práve táto platba započítavala na obdobie roku 2010 a teda aj v tejto časti zaviniť zastavenie konania. Čo sa týka v poradí druhého späťvzatia (vykonaného na pojednávaní dňa 20.04.2018), zo strany žalobcu išlo o špecifikáciu žalovanej sumy za príslušné obdobie (od 22.06.2008 do 31.12.2009), žalobca požadoval zaplatenie sumy 408,09 Eur a vo zvyšku, t.j. v sume 137,92 Eur spolu s príslušenstvom vzal žalobu späť. V tomto prípade ide taktiež o zavinenie zastavenia na strane žalobcu. V samotnom žalobnom návrhu o zaplatenie sumy 408,09 Eur s príslušenstvom bol žalobca neúspešný. Žalovaný má preto aj v dôsledku úspechu v konaní ako aj v dôsledku zavinenia zastavenia na strane žalobcu nárok na náhradu trov vo výške 100%. O výške trov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Malacky, písomne, dvojmo.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č . 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok).