

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 16Co/69/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6219201974  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6219201974.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Baláža a členov senátu JUDr. Ivce Hanuskovej a JUDr. Alexandra Mojša v spore žalobcu: L. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX Y. nad X., N. II, XX/XX t. č. bytom XXX XX B., B. XXX, proti žalovanej: N. D., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom XXX XX B., B. XXX, zastúpenej JUDr. Jozefom Veselým, advokátom, advokátska kancelária 990 01 Veľký Krtíš, Mierová 1, o určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy a iné, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 9C/6/2019-176 zo dňa 10. 06. 2021, takto

### rozhodol:

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

II. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanej náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že vypovedanie nájomnej zmluvy zo dňa 13. 06. 2019, ako i výpoveď z nájmu bytu zo dňa 26. 06. 2019 sú neplatné.

2. Z vykonaného dokazovania mal súd nesporne preukázané, že dňa 09. 09. 2016 žalobca ako nájomca a žalovaná ako prenajímateľ uzatvorili písomnú nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom rodinného domu na adrese B. XXX a okolité pozemky za účelom bývania. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú, nájomné sa neurčilo vo finančnom vyjadrení, ale v hodnote výkonu práce pri udržiavaní a zveľaďovaní prenajatých nehnuteľností. Nájomca sa zaviazal uhradiť všetky náklady vzniknuté pri účele nájmu vrátane elektrickej energie. V článku VII. Skončenie nájmu v odseku 1 písm. a/ až c/ sa zmluvné strany dohodli, že nájomná zmluva môže skončiť písomnou dohodou, písomnou výpoveďou a uplynutím doby, na ktorý bol dojednaný, s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená. Žalovaná zaslala žalobcovi podanie označené ako Vypovedanie nájomnej zmluvy zo dňa 13. 06. 2019, ktoré bolo uložené na Pošte B. dňa 28. 06. 2019, následne zaslala žalobcovi podanie označené ako Výpoveď z nájmu bytu (§ 711 ods. 1 písm. c/ OZ) zo dňa 26. 06. 2019 uložené na Pošte B. dňa 18. 07. 2019. Podaním zo dňa 10. 10. 2019 označeným ako Späťvzatie výpovede nájmu z bytu (§ 711 ods. 1 písm. c/ Občianskeho zákonníka) zo dňa 26. 06. 2019 žalovaná zobrala výpoveď z nájmu bytu späť z dôvodu, že nájom bytu nebol medzi stranami uzavretý, ale len nájom rodinného domu a okolitých pozemkov. Následne žalovaná zaslala žalobcovi Výpoveď z nájmu zo dňa 12. 12. 2019, v zmysle ktorej mal nájom nehnuteľnosti skončiť ku dňu 31. 03. 2020. Z dôvodu, že žalobca prenajaté nehnuteľnosti nevyprataval, žalovaná v procesnom postavení ako žalobkyňa podala na okresnom súde 27. 04. 2020 žalobu o vypratanie nehnuteľností a spor sa vedie pod sp. zn. 12C/8/2020, v ktorom okresný súd rozsudkom č. k. 12C/8/2020-129 zo dňa

01. 12. 2020 určil, že žalovaný, v tomto spore žalobca, je povinný vypratáť nehnuteľnosti tam uvedené v súdom určenej lehote. V čase rozhodovania okresného súdu rozsudok ešte nebol právoplatný. Okresný súd v konaní skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na ním požadovanom určení, pričom skonštatoval, že za určovací žalobu v zmysle § 137 písm. c/ CSP považuje súdna prax aj žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorá je predmetom sporu (uznesenie NS SR z 22. 09. 2010 sp. zn. 4Cdo/56/2009). Pokiaľ sa teda týka časti žaloby žalobcu o určenie, že „Vypovedanie nájomnej zmluvy zo dňa 13. 06. 2019, adresované od žalovanej žalobcovi a doručené žalobcovi nevedno kedy, je neplatné“ mal za to, že sa jedná o žalobu podľa § 137 písm. c/ CSP, kde žalobca je povinný preukázať naliehavý právny záujem. Podľa názoru okresného súdu však žalobca naliehavý právny záujem na požadovanom určení v súdnej veci nemá, prípadné určenie neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 13. 06. 2019 priaznivo neovplyvní právne postavenie žalobcu voči žalovanej, ani jeho práva k predmetu určenia a jeho situácia sa nijako ním nevyrieši.

3. Pokiaľ sa týka naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení, že „Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 26. 06. 2019, adresovaná od žalovanej žalobcovi a doručená žalobcovi 28. 06. 2019 a 18. 07. 2019 je neplatná“, okresný súd poukázal na to, že by sa mohlo jednať o žalobu podľa § 137 písm. d/ CSP, podľa ktorého ustanovenia je možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Naliehavý právny záujem pri takejto žalobe nie je potrebné preukazovať. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Od určovacej žaloby, ktorou je aj žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, treba odlišovať žalobu o určenie právnej skutočnosti. Určenie existencie právnej skutočnosti (teda nie právneho vzťahu, alebo práva) rozhodnutím súdu prichádza do úvahy iba vtedy, ak to zákon pripúšťa. V takom prípade však nejde o určovací žalobu, ale o žalobu inú (dnes § 137 písm. d/ CSP), pri ktorej netreba preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Takouto žalobou je napr. i žaloba o neplatnosť výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 6 OZ (rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/37/2009). Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Preto napr. výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca, alebo niekto iný. Takúto žalobu treba zamietnuť. V danom spore mal súd preukázané, že strany sporu neuzavreli zmluvu o nájme bytu, na ktorú by sa vzťahovali ustanovenia § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka, a preto ani nemohol byť tento nájom bytu vypovedaný výpoveďou z nájmu bytu zo strany žalovanej ako prenajímateľa. Dokonca žalovaná z týchto dôvodov zobrala výpoveď z nájmu bytu ako nulitný právny úkon podaním zo dňa 10. 10. 2019 späť.

4. Okresný súd vec právne posúdil podľa ustanovení § 137 písm. c/, d/ CSP, podľa § 663, § 677 ods. 1, 2, § 695 ods. 1 OZ, podľa § 1 ods. 2 a § 2 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, o náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP na základe zásady úspechu.

5. Proti rozsudku okresného súdu podal v zákonnej 15-dňovej lehote (§ 362 ods. 1 veta prvá CSP) žalobca. Namietal, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b/ CSP), že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 365 ods. 1 písm. e/ CSP) a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP) žiadal rozsudok okresného súdu zrušiť a žalobe vyhovieť.

6. Žalobca v odvolaní namietal, že sudkyňa v rozsudku nevysvetľuje, ako a prečo dospela k náhlej zmene svojho právneho názoru na zjavnú nedôvodnosť jeho žaloby (v rozpore s predbežným právnym posúdením veci), konanie sudkyne napĺňa všetky znaky podvodného konania, ku ktorému sa uchýlila preto, aby mu zabránila konať pred súdom a obhájiť svoj naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede z nájmu bytu podanej žalovanou dňa 13. 06. 2019 a dňa 26. 06. 2019. Sudkyňa riadne neodôvodnila rozsudok, čím mu taktiež znemožnila konať pred súdom. Tvrdil, že podľa jeho názoru sa na nájom rodinného domu a k nemu príslahých pozemkov tiež vzťahuje Zákon o nájme bytu, ktorý je chránený. Rodinný dom, ktorý má len jeden byt, možno stotožniť s týmto jedným bytom, a ten pokladať za samostatnú vec podľa §§ 118 - 125 ods. 1 OZ, ak je jeho vlastníkom fyzická osoba. Poukázal na právnu príručku JUDr. L. P. a JUDr. G. Y. „Nájom bytu“, podľa ktorého „nájom domu, spravidla rodinného domu, alebo nájmu bytu, či už v rodinnom dome, alebo v bytovom dome... je významnou a častou formou uspokojovania bytových potrieb ľudí. ... Byt je reálnou časťou bytového

domu, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v ZVbANP 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. Takýto byt je aj samostatným predmetom občiansko-právnych vzťahov (§ 118 ods. 2 OBČZ) a právne vzťahy k nemu sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak ZVbANP neustanovuje inak (§ 3 ods. 2 ZVbANP).“ Poukázal aj na definíciu bytu v komentári k Občianskemu zákonníku časť II od doc. JUDr. U. X., PhD. a ďalších na stranách 2359 až 2360. Podľa jeho názoru na požadovanom určení má naliehavý právny záujem. Namietal opačný záver okresného súdu, že toto určení nezlepší jeho právne postavenie voči žalovanej, ani nevyrieši jeho pomery, keď žalovaná dosiaľ svoje výpovede z nájmu bytu účinne, teda platne neodvolala, alebo ich nahradila inou vhodnou, hlavne - určitou výpoveďou z nájmu bytu. Z jej tretej výpovede zo dňa 12. 12. 2019, ktorou vraj nahradila prvé dve, nie je vôbec jasné, či ňou vypovedá nájom bytu, alebo nejakej inej nehnuteľnosti a či vôbec nehnuteľnosti.

7. Žalovaná v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedla, že sa v plnom rozsahu stotožňuje s rozhodnutím súdu prvej inštancie a s dôvodmi, ktoré sú uvedené v písomnom odôvodnení rozsudku. V tomto smere súd správne poukázal na rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš 12C/8/2020 zo dňa 01. 12. 2020, ktorým súd rozhodol o povinnosti žalobcu vypratať nehnuteľnosti, ktoré užíva bez právneho dôvodu. Aj v súčasnej dobe je stav taký, že žalobca užíva nehnuteľnosti, ktoré patria do vlastníctva žalovanej a odmieta sa vystaňovať. Je zrejmé, že jeho snahou je predĺžovať súčasný nezákonný stav. Rozsudok okresného súdu žiadala ako vecne správny potvrdiť.

8. Žalobca v písomnom vyjadrení namietal tvrdenia žalovanej, že predmetné nehnuteľnosti užíva bez právneho dôvodu a že sa snaží predĺžovať súčasný nezákonný stav. Poukázal na to, že dal do poriadku jej dlhodobu zanedbanú, opustenú a silne znečistenú nehnuteľnosť a začal na nich gazdovať, k čomu ho primäla rôznymi sľubmi, pričom zneužila jeho zlé životné postavenie. Znovu poukazoval na to, čo je to byt, bytový dom a rodinný dom.

9. K vyjadreniu žalobcu sa znovu vyjadrila žalovaná (duplika), v ktorom uviedla, že žalobca opakuje svoje argumenty, či už zo samotného konania pred súdom, alebo odvolania, a je zrejmé, že takýmto podaniam venuje značnú pozornosť z hľadiska štúdia právnych predpisov, ktoré si vykladá spôsobom jemu vlastným, ako aj vypracovaním rozsiahlych podaní so zmenou písma, so zvýrazňovaním dôležitých častí, pričom účelom takéhoto konania žalobcu je čím najdlhšie zotrvať v predmetných nehnuteľnostiach.

10. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) odvolanie prejednal viazaný jeho rozsahom a dôvodmi (§ 379, § 380 CSP) bez nariadenia pojednávania na prejednanie odvolania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) a rozsudok okresného súdu podľa ust. § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil z nasledovných dôvodov:

11. Okresný súd pri rozhodovaní vychádzal z dostatočne zisteného stavu veci, z ktorého vyvodil aj správne právne závery. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s dôvodmi napadnutého rozsudku, okresný súd v rozsudku riadne odôvodnil, z akého dôvodu rozhodol, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti „vypovedania nájmovej zmluvy“, pričom odvolací súd podotýka, že o povinnosti žalobcu vypratať predmetné nehnuteľnosti bolo rozhodnuté Okresným súdom Veľký Krtíš rozsudkom č. k. 12C/8/2020-129 zo dňa 01. 12. 2020 a o odvolaní žalobcu bolo rozhodnuté odvolacím súdom rozsudkom č. k. 16Co/35/2021 dňa 24. 02. 2022, ktorým bol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdený. Doručením rozhodnutia v teraz prejednáwanej veci stranám sporu rozhodnutie súdu prvej inštancie nadobudne právoplatnosť. Navyše aj podľa názoru odvolacieho súdu nie je dôvodné rozhodovať o neplatnosti vypovedania nájmovej zmluvy zo dňa 13. 06. 2019 a o neplatnosti výpovede z nájmu bytu zo dňa 26. 06. 2019, keď došlo k späťvzatiu výpovede z nájmu bytu podaním zo dňa 10. 10. 2019 a keď žalovaná následne zaslala žalobcovi výpoveď z nájmu zo dňa 12. 12. 2019, v zmysle ktorej mal nájom nehnuteľnosti skončiť ku dňu 31. 03. 2020 a žalobca neplatnosť tejto výpovede v žalobe nenamietal. Aj v prípade, že by súd prvej inštancie žalobe žalobcu vyhovel, následkom tejto skutočnosti by bolo to, že by nebolo rozhodnuté o platnosti či neplatnosti výpovede z nájmu zo dňa 12. 12. 2019 a právne postavenie strán sporu by bolo naďalej neurčité. Odvolací súd však znovu poukazuje v tomto smere na rozhodnutie Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 12C/8/2020-129 zo dňa 01. 12. 2020 tak, ako je uvedené vyššie. Keďže odvolací súd nezistil, že by súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že

došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, nezistil, že by súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a nezistil, že by rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci, rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny, a to aj vo výroku o náhrade trov konania, ktorý výrok je závislý od rozhodnutia vo veci samej.

12. Žalovaná bola v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešná, a preto odvolací súd rozhodol o povinnosti žalobcu zaplatiť žalovanej náhradu trov odvolacieho konania taktiež podľa ust. § 255 CSP podľa zásady úspechu v konaní s tým, že o výške náhrady trov konania pred odvolacím súdom bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktoré vydá súdny úradník (viď § 262 ods. 2 CSP).

13. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu 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 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) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 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 (t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 odvolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

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

Dovolateľ, ktorý je fyzickou osobou a v dôsledku svojej materiálnej núdze nemôže využívať právne služby na riadne uplatnenie a ochranu svojich práv, sa môže so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci obrátiť na Centrum právnej pomoci podľa podmienok upravených v zákone č. 327/2005 Z. z. o poskytovaní právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi.

Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci. O predbežnom poskytnutí právnej pomoci centrum rozhodne bez zbytočného odkladu ešte pred rozhodnutím o nároku na poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z. o poskytovaní právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi).