

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16Co/35/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6220200729
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexander Mojš
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6220200729.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Alexandra Mojša a sudcov JUDr. Ivica Hanuskovej a Mgr. Štefana Baláža v spore žalobkyne Y. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. č. XXX, zastúpenej advokátom JUDr. Jozefom Veselým, Advokátska kancelária Veľký Krtíš, Mierová 1, proti žalovanému M. S., nar. XX. XX. XXXX, bytom W. nad S., Y. II, XX/XX, t. č. C. č. XXX, o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 12C/8/2020-129 zo dňa 01. 12. 2020, takto

rozhodol:

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

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % a o výške náhrady rozhodne okresný súd.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd napadnutým rozsudkom uložil žalovanému povinnosť vypratať nehnuteľnosti evidované na Okresnom úrade, katastrálny odbor S. G. pre kat. úz. a obec C. na U. vlastníctva č. XXX a to dom súp. č. XXX pozostávajúci z dvoch izieb a komory, postavený na parc. KN-C č. XXXX a na U. vlastníctva č. XXXX, hospodárska budova bez súpisného čísla na parc. KN-C č. XXXX, parc. KN-C č. XXXX, ostatná plocha o výmere XXX m², parc. KN-C č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², parc. KN-C č. XXXX orná pôda o výmere XXX m² a to v lehote XX dní od právoplatnosti rozhodnutia.

2. Žaloba bola odôvodnená tým, že žalobkyňa dňa 09. 09. 2016 uzavrela so žalovaným nájomnú zmluvu rodinného domu a okolitých pozemkov v C. (ďalej „sporné nehnuteľnosti“, „sporná nájomná zmluva“) na dobu neurčitú. Žalobkyňa dala žalovanému výpoveď z nájmu 12. 12. 2019 a žalovaný vo výpovednej lehote do 31. 03. 2020 nehnuteľnosti nevypratával. Žalovaný užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu.

3. Žalovaný žiadal žalobu zamietnu. Tvrdil, že v inom konaní sp. zn. 9C/6/2019 sa nerozhodlo o neplatnosti jemu danej výpovede zo dňa 12. 12. 2019.

4.1. Okresný súd zistil, že žalobkyňa je vlastníčkou sporných nehnuteľností evidovaných v kat. úz. C. na LV č. XXX a LV č. XXXX. Dňa 09. 09. 2016 žalobkyňa uzavrela so žalovaným písomnú nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom rodinného domu v obci C. č. XXX a okolité pozemky vo vlastníctve žalobkyne. Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú, nájomné nebolo stanovené vo finančnom vyjadrení, ale v hodnote výkonu prác na udržiavaní a zveľaďovaní nehnuteľnosti. Nájomca uhradil všetky náklady, vrátane elektrickej energie. Zmluvné strany sa dohodli na trojmesačnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť po dni, v ktorom bola doručená výpoveď. Výpoveď z nájmu zo dňa 12. 12. 2019 žalobkyňa doručila žalovanému dňa 17. 12. 2019. Výpoveď z nájmu neobsahuje výpovedné dôvody, nakoľko na

žiadnych výpovedných dôvodoch sa strany pri uzavretí nájomnej zmluvy nedohodli. Žalovaný mal sporné nehnuteľnosti vypratať k 31. 03. 2020, a tieto naďalej užíval.

4.2. Okresný súd mal za to, že v tej časti spornej zmluvy v ktorej je uvedený nájom okolitých pozemkov bez identifikácie týchto pozemkov, je predmet nájmu neurčitý. Nájomný vzťah k „okolitým“ pozemkom zmluvou zo dňa 09. 09. 2016 nevznikol, lebo nebola preukázaná ani ústna dohoda o predmete nájmu a o nájmomnom. Žalovaný pozemky a nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX užíval bez právneho dôvodu.

5.1. Okresný súd posúdil zmluvný vzťah podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, na ktorý nemožno aplikovať osobitné ustanovenia o zániku nájmu bytu.

5.2. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú a zmluvné strany sa dohodli na jej ukončení písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou dobou. Okresný súd považoval výpoveď z nájmu, doručenú žalovanému 17. 12. 2019 za platnú. Výpovedná doba uplynula 18. 03. 2020. Uvedenie výpovedného dôvodu nie je povinnou náležitosťou výpovede z nájmu, ani to, že vo výpovedi bolo uvedené, že nájom zaniká k 31. 03. 2020.

5.3. Súd neprihliadol na námietky žalovaného, že nájomnú zmluvu predložila žalobkyňa. Bolo povinnosťou žalovaného nájomcu zmluvu si riadne prečítať. Žalobkyňa je vlastníčkou nehnuteľností a v rodinnom dom súp. č. XXX došlo k ukončeniu nájmu po uplynutí výpovednej doby a ostatné sporné nehnuteľnosti užíval žalovaný od začiatku bez právneho dôvodu.

5.4. Lehotu na vypratanie nehnuteľností určil okresný súd žalovanému do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

6. Okresný súd ďalej uviedol, že konanie vedené pod sp. zn. 9C/6/2019 o neplatnosť výpovede z nájmu nebolo prekážkou pre rozhodnutie o vyprataní. Žalobkyňa sa domáha vypratania nehnuteľností len titulom výpovede z nájmu zo dňa 12.12.2019 a súd si vyriešil platnosť tejto výpovede ako predbežnú otázku. V konaní sp. zn. 9C/6/2019 sa žalovaný domáhal neplatnosti výpovede z nájmu zo dňa 13. 06. 2019 a 26. 06. 2019 a len v ďalších dôvodoch uviedol, že považuje za neplatnú aj výpoveď z nájmu zo dňa 12. 12. 2019. Určenie existencie právnej skutočnosti, že právny úkon je neplatný, odporuje zásade preukazovania existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav.

7. Na právne zdôvodnenie okresný súd uviedol § 126 ods. 1, § 663, § 676 a § 677 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, preto má v zmysle § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 právo na náhradu trov konania od žalovaného v celom rozsahu.

8.1. Proti rozsudku okresného súdu podal včas odvolanie žalovaný. Zopakoval, že výpoveď z nájmu považuje za nedôvodnú a neplatnú. Predmetom nájmu je rodinný dom s jedným bytom a príslušenstvom. Okresný súd nesprávne uzavrel, že v prípade nájmu rodinného domu súp. č. XXX, majúceho dve obytné miestnosti (izbu a kuchyňu) a jednu komoru, sa nejedná o nájom bytu podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predmetný rodinný dom, v ktorom žalovaný realizoval nájom, je určený na bývanie a vec mal okresný súd posúdiť podľa právnej úpravy o nájme bytu v Občianskom zákonníku, ktorá právna úprava sa vzťahuje na nájom bytov v akýchkoľvek obytných domoch, teda ja v rodinných domoch. Podľa § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa občianskoprávne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú vzťahy obsahom a účelom im najbližšie. Potom sa ustanovenia o nájme bytu vzťahujú aj na nájom v rodinných domoch. Žalobkyňa si bola vedomá toho, že predmet nájmu, rodinný dom je samostatnou bytovou jednotkou, na nájom ktorej sa vzťahuje zákon o nájme bytov.

8.2. Rodinný dom ako bytový priestor a byt v rodinnom dome uznáva aj právna literatúra „Nájom bytu“ od JUDr. M. A. a JUDr. U. W.: „Nájom bytu, spravidla rodinného domu, alebo nájom bytu či už v rodinnom dome alebo bytovom dome... je významnou a častou formou uspokojovania bytových potrieb ľudí...“. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 27/02 z 29. 05. 2002, „pojmovým znakom bytu ako predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria, na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty.“

8.3. Žalovaný polemizuje s odôvodnením rozhodnutia okresného súdu a namieta jeho nezrozumiteľnosť. Okresný súd neskúmal okolnosti uzavretia spornej nájomnej zmluvy. Načo by žalobkyňa prenajímala starý gazdovský dom s okolitými pozemkami (ako príslušenstvom), kedy toto bývanie nebolo spojené s gazdovaním, ktoré sa tu kedysi vykonávalo. Sama žalovaná spomínala pri

uzavretí zmluvy obnovu tohto gazdovstva, spojenú s vyčistením pozemkov ako hlavný cieľ pobytu žalovaného na predmete nájmu. Preto na začiatku navrhla a vybavila kúpu kôz, aby vypásali burinou a hustým krovím zarastené pozemky, ktoré mal žalovaný vyčistiť. Žalovaný prevzal nájom za účelom vlastného drobného gazdovania. Preto mu žalobkyňa prenajala na bývanie nielen rodinný dom súp. č. XXX, ale aj príľahlé pozemky a tento účel ich nájmu dala uviesť v Nájomnej zmluve, spísanej na Obecnom úrade v C. dňa 09. 09. 2016. Žalovaný zopakoval, že nájomnú zmluvu považuje za platnú a nesúhlasil so záverom okresného súdu o jej neplatnosti v časti určenia nájmu príľahlých pozemkov.

8.4. Žalovaný namietal záver okresného súdu, že žalovaný nemá právo na určenie neplatnosti výpovede z nájmu. Výpoveď z nájmu považoval okresný súd za platnú, ale nie je jasné, nájom akej veci žalobkyňa vypovedala, či bytu alebo nebytového priestoru, či prenajatú vec pokladá za hnutelnosť, nehnuteľnosť, byt alebo nebytový priestor. Žalovaný považuje výpoveď z nájmu za neplatnú, lebo z nej nie je jasné, aký nájom žalobkyňa vypovedala. Žalovaný tiež namietal nezrozumiteľnosť odôvodnenia určenej 15 dňovej lehoty ako primeranej na vypratanie nehnuteľností.

8.5. Z uvedených dôvodov sa žalobca domáhal posúdenia výpovede z nájmu zo dňa 12. 12. 2019 ako zjavne nedôvodnej, zrušenia rozsudku okresného súdu a zrušenia výroku, ktorým súd priznal žalobkyni nárok na náhradu trov.

8.6. Žalovaný v replike na vyjadrenie žalobkyne uviedol, že v C. nemá nikoho, kto by so žalovaným mohol súčiť a bol ochotný svedčiť, čo žalobkyňa v protiprávnom konaní proti žalovanému plne využíva. Žalobkyňa a jej obhajca neboli dosiaľ schopní vysvetliť, prečo by mal žalovaný nehnuteľnosti vypratať, keď nijako neporušil nájomnú zmluvu a nejde o nehnuteľnosti, o ktorých inom účele, ako na bývanie, rozhodol stavebný úrad. Sudca k obrane žalovaného v odôvodnení rozhodnutia nezaujal žiadny postoj, neskúmal životné pomery žalovaného a či mu dovoľujú vypratať nehnuteľnosti v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaný poukázal nato, že sa dlhé roky lieči na silné depresie a veľmi vysoký krvný tlak, na základe čoho už viac rokov poberá invalidný dôchodok, z hľadiska trestného zákona a je považovaný za chránenú osobu. V celom rozsahu zotrval na dôvodoch svojho odvolania a navrhol, aby odvolací súd žalobu zamietol.

8.7. Žalovaný v ďalšej obširnej replike uviedol, že konanie žalobkyne považuje za protiprávne.

9.1. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu poukázala na to, že nie je zrejmé, na akom základe by chcel žalovaný užívať predmetné nehnuteľnosti. Jeho snaha smeruje k tomu, aby ich mohol užívať do nekonečna. Žalovaný v priebehu konania nenavrhol vykonať dokazovanie vzťahujúce sa k veci, preto nemôže vytykať okresnému súdu, že nevykonal dokazovanie, ktoré žalovaný nenavrhol. Žalobkyňa považuje odvolanie za účelové, obsahujúce nepodložené tvrdenia, dehonestujúce sudcu a právneho zástupcu žalobkyne.

9.2. Žalobkyňa vo vyjadrení na repliku žalovaného uviedla, že neúspech v konaní kompenzuje rôznymi nepravdivými tvrdeniami. To, že je invalidným dôchodcom však samo osebe nemá význam a navyše rozhodnutie o poberaní invalidného dôchodku žalovaný predložil až v odvolacom konaní. Žalovaný bez právneho dôvodu užíval nehnuteľnosti proti vôli a záujmom žalobkyne, ktorá je osobou vo vyššom veku a ktorá sa domáha svojho práva na súde.

9.3. Žalobkyňa v druhom vyjadrení reagovala na ďalšiu repliku žalovaného.

10. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalovaného, viazaný odvolacími dôvodmi podľa § 380 ods. 1 CSP a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 a contr. CSP) rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil, pretože rozhodnutie je vecne správne.

11.1. Podľa § 51 Občianskeho zákonníka, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

11.2. Podľa § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka, predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, živé zvieratá, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty. Podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

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

11.4. Podľa § 582 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak je dojednaná zmluva na dobu neurčitú, ktorej predmetom je záväzok na nepretržitú alebo opakovanú činnosť, alebo záväzok zdržať sa určitej činnosti alebo strpieť určitú činnosť a ak zo zákona alebo zo zmluvy nevyplýva spôsob jej výpovede, možno zmluvu vypovedať v lehote troch mesiacov ku koncu kalendárneho štvrtroka.

11.5. 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.

11.6. Podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou. Podľa § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak osobitný zákon neustanovuje inak, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnuiteľných vecí v jednomesačnej lehote. Podľa § 724 Občianskeho zákonníka, príkaznou zmluvou sa zaväzuje príkazník, že pre príkazcu obstará nejakú vec alebo vykoná inú činnosť.

12.1. V konaní sa žalobkyňa domáhala ochrany vlastníckeho práva podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vypratáním žalovaného z rodinného domu č. XXX a príľahlých stavieb a pozemkov, ako nehnuteľností evidovaných v kat. úz. C. na U. vlastníctva č. XXX a na Liste vlastníctva č. XXXX, ktoré žalovaný užíval na základe spornej nájomnej zmluvy aj po tom, čo mu žalobkyňa ako prenajímateľka doručila výpoveď z nájmu a uplynula trojmesačná lehota na dobrovoľné vypratanie nehnuteľností.

12.2. Okresný súd v odôvodnení skutkového stavu uviedol, že dňa 09. 09. 2016 žalobkyňa uzavrela so žalovaným písomnú nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom rodinného domu v obci C. č. XXX a okolitých pozemkov vo vlastníctve žalobkyne. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú a zmluvné strany sa dohodli na jej ukončení písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou dobou. Súd vyriešil platnosť výpovede zo dňa 12. 12. 2019 ako predbežnú otázku. Okresný súd považoval výpoveď z nájmu, doručenú žalovanému 17. 12. 2019 za platnú s tým, že uvedenie výpovedného dôvodu nie je povinnou náležitosťou výpovede z nájmu, ktorá bola dohodnutá podľa spornej zmluvy zo dňa 09. 09. 2016. Vo výpovedi bolo uvedené, že nájom zanikol k 31. 03. 2020, hoci výpovedná doba podľa zmluvy uplynula 18. 03. 2020. Žalobkyňa preukázala že došlo k ukončeniu nájmu v rodinnom dom súp. č. XXX a žalovaný užíval po uplynutí výpovednej doby nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Konštatoval, že z dôvodu neurčitosti k „okolitým“ pozemkom zmluvou zo dňa 09. 09. 2016 nájomný vzťah nevznikol. Žalobkyňa sa domáhala vypratania nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX, ktoré žalovaný užíval bez právneho dôvodu.

13.1. Odvolanie žalovaného nebolo dôvodné. Žalovaný sa domáha posúdenia právneho vzťahu, vyplývajúceho zo spornej nájomnej zmluvy podľa právnej úpravy o nájme bytu podľa § 685 ods. 1 a nasl. Občianskeho zákonníka, pretože nájom bytu a bývania je podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka chránený a výpoveď zo strany prenajímateľa z nájmu bytu je viazaná na výslovne uvedené výpovedné dôvody, pričom prenajímateľ má voči nájomcovi ďalšie povinnosti pri obstaraní náhradného bývania.

13.2. Dohodnutým účelom nájmu bolo zabezpečenie bývania žalobcu, čo je výslovne uvedené v čl. II. spornej nájomnej zmluvy (č. I. 8). Súčasne namietal záver okresného súdu, že k „okolitým“ pozemkom nájomný vzťah nevznikol a že nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX žalovaný užíval bez právneho dôvodu. Žalovaný uviedol, že účelom uzavretia spornej nájomnej zmluvy bolo obnovenie „gazdovania na C.“.

14. Nebolo sporné, že pri uzavretí zmluvy zmluvné strany dohodli možnosť skončenia nájmu aj jednostranným úkonom ktorejkoľvek zmluvnej strany podľa čl. VII., bod 1. písm. b) a to písomnou výpoveďou z nájmu.

15.1. Pokiaľ ide o posúdenie obsahu právneho vzťahu medzi žalobkyňou a žalovaným, ktorý vznikol na základe spornej nájomnej zmluvy zo dňa 09. 09. 2016 (č. I. 8-9 súdneho spisu), nájomca sa so žalobkyňou nedohodol na peňažnej odplate za užívanie predmetu nájmu. Odplata je v zmysle § 663 Občianskeho zákonníka podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy. Namiesto finančného vyjadrenia nájomného, zmluvné strany sa dohodli v čl. V ods. 1. na tom, že nájomné za užívanie predmetu nájmu zodpovedá hodnote výkonu práce pri udržiavaní a zveľaďovaní prenajatých nehnuteľností.

15.2. Z obsahu zmluvy aj vyjadrení žalovaného vyplýva a nebolo medzi stranami sporné, že účelom uzavretia zmluvy bolo to, že nájomca mal za poskytnutie dočasného bývania vykonávať práce, ktorých účelom bolo obnoviť na nehnuteľnostiach hospodárenie („gazdovanie“).

16.1. Keďže nájomné nebolo dohodnuté vo finančnom vyjadrení a za odplatu nemožno považovať dohodu zmluvných strán o tom, že nájomca sa zaviazal k prácam pri udržiavaní a zveľaďovaní prenajatých nehnuteľností, nie je možné spornú zmluvu označenú zmluvnými stranami ako nájomná, posúdiť ako typovú zmluvu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, ale ako atypickú zmluvu, ktorá

obsahuje prvky zmluvy nájomnej aj zmluvy príkaznej podľa § 724 a nasl. Občianskeho zákonníka, keďže v článku V ods. 1 dohodnuté protiplnenie žalovaného nájomcu má základ v príkaznej zmluve.

16.2. Rozhodujúce pre právne posúdenie spornej zmluvy je hľadisko plnenia, ku ktorému sa zaviazala každá zmluvná strana. Pokiaľ sa nájomca zaviazal vykonávať namiesto platenia nájmu práce na udržiavaní a zveľaďovaní nehnuteľností, ktoré tvorili bývalú roľnícku usadlosť za účelom obnovenia gazdovania, uvedeným spôsobom boli vymedzené povinnosti žalovaného nájomcu ako príkazníka, ku ktorým sa zaviazal namiesto platenia nájmu.

16.3. Právnym dôsledkom výpovede z nájmu je skončenie príkaznej zmluvy, pretože žalobkyňa na ďalšom plnení výkonu prác na udržiavaní a zveľaďovaní nehnuteľnosti nemá záujem. Dôsledkom zániku práv a povinností z príkaznej zmluvy je skončenie nájomného vzťahu, pretože zaniklo dohodnuté plnenie nájomcu. Dohodnutá odplata za nájom je pojmovým znakom nájomnej zmluvy ako dvojstranného právneho úkonu. Z toho potom vyplýva, že v posudzovanej veci nemohlo ísť o typický nájom bytu. S nájmom bytu nie sú spojené také povinnosti nájomcu, na ktorých sa dohodli strany v spornej nájomnej zmluve. Na posudzovanú vec sa preto nevzťahuje právna úprava o nájme bytu.

17. Neobstojí teda obrana žalovaného, ktorý zdôrazňoval, že dohodnutým účelom nájmu bolo zabezpečenie bývania pre žalovaného nájomcu a vec treba posúdiť ako nájom bytu. V posudzovanej veci nešlo o typovú nájomnú zmluvu s prihliadnutím na osobitnú úpravu o nájme bytu, kedy sa prenajímateľ bytu v zmysle § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka zaväzuje zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, náklady na bývanie zabezpečuje prenajímateľ a nájomca platí dohodnuté úhrady, ktoré podliehajú pravidelnému vyúčtovaniu. Žalobkyňa sa v nájomnej zmluve nezaviazala poskytovať alebo zabezpečovať poskytovanie služieb, ktoré sú obvykle spojené s užívaním bytu. Na tom nič nemení skutočnosť, že rodinný dom č. XXX spĺňa predpoklady definície bytu podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka a je predmetom občianskoprávných vzťahov. Ak by tomu tak nebolo, sporná nájomná zmluva by bola neplatná a medzi stranami sporu by neexistoval žiadny zmluvou upravený vzťah.

18.1. Nájomná zmluva, ktorú uzavreli strany sporu podľa obsahu aj podľa toho, čo uviedol žalovaný ohľadne svojho drobného gazdovania, je potrebné právne posúdiť ako nepomenovanú (netypovú, inomínatnú) zmluvu podľa § 51 Občianskeho zákonníka, v ktorej boli dohodnuté práva a povinnosti zmluvných strán, zodpovedajúce nájomnej zmluve podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (tak vec posúdil okresný súd) a ďalej príkaznej zmluve podľa § 724 a nasl. Občianskeho zákonníka.

18.2. Z uvedených dôvodov nemožno spornú výpoveď z nájmu posúdiť podľa osobitnej časti záväzkového práva o nájme nehnuteľnosti, resp. o nájme bytu, ale podľa všeobecných ustanovení záväzkového práva o zániku záväzkov výpoveďou podľa § 582 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorej možno zmluvu vypovedať v lehote troch mesiacov ku koncu kalendárneho štvrtroka. Na takýchto podmienkach skončenia nájmu výpoveďou sa zmluvné strany v čl. VII ods. 2. aj dohodli.

18.3. Vo výpovedi z nájmu zo dňa 12. 12. 2019 bolo správne uvedené, že výpovedná doba uplynula 31. 03. 2020 (č. l. 10 súdneho spisu). Z toho dôvodu je vecne správny prejudiciálny záver okresného súdu, že výpoveď z nájmu je platná a uvedenie výpovedného dôvodu nie je povinnou náležitosťou výpovede z nájmu a že po uplynutí výpovednej doby sa žalobkyňa domáha ako vlastníčka vypratania nehnuteľností.

19.1. Na vecnej správnosti rozhodnutia okresného súdu nič nemení ani to, že sa s obranou žalovaného vysporiadal iba tým, že vec aj platnosť výpovede právne posúdil ako zmluvu o nájme nehnuteľnosti. Správne odkázal na právnu úpravu nájmu bytov, ktorá predpokladá, že nájom bytu sa vykonáva v bytových domoch a že právne vzťahy z toho vyplývajúce upravuje osobitný zákon a právna úprava zmluvného vzťahu o nájme bytov podľa Občianskeho zákonníka sa na zistený skutkový stav nepoužije.

19.2. Keďže rozhodnutie, ktorým súd žalobe vyhovel, nebolo založené na závere o neplatnosti časti spornej nájomnej zmluvy o nájme príľahlých pozemkov, odvolací súd sa osobitne nezaoberal odvolacími námietkami, v ktorých žalovaný uviedol, že považuje zmluvu za platne uzavretú v celom rozsahu.

19.3. Pokiaľ žalovaný v odvolaní polemizoval s odôvodnením rozhodnutia okresného súdu, odvolací súd uvádza, že súd nie je povinný dať odpovede na otázky a tvrdenia žalovaného, ktoré sa netýkajú predmetu konania. Z procesného postupu súdu v konaní po doručení žaloby a na pojednávaní vyplýva, že žalovanému mohlo byť zrejmé, ktoré skutkové a právne otázky sú pre posúdenie veci významné a mal možnosť sa ku všetkým skutočnostiam, týkajúcim sa predmetu konania vyjadriť a uplatniť svoje argumenty.

19.4. Pokiaľ sa žalovaný domáhal vykonania dokazovania výpisom telefónnych hovorov od 01. 09. 2018 do 14. 07. 2020 medzi žalobkyňou a matkou resp. sestrou žalovaného, aj podľa odvolacieho súdu

uvedené tvrdenia žalobcu svedčia o tom, že žalobkyňa sa na ukončení nájmu pokúšala so žalovaným najskôr dohodnúť a až potom nasledovala výpoveď z nájmu.

20.1. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že so súhlasom žalobkyne vynaložil náklady na uvedene predmetu nájmu ako gazdovskej usadlosti do stavu užívania, na ktorý boli nehnuteľnosti pôvodne určené, odvolací súd s poukazom na čl. V ods. 1. spornej nájomnej zmluvy, vysvetlil, že k takémuto plneniu sa žalovaný zaviazal a dohodnutý záväzok zodpovedal povinnosti vyplývajúcej z príkaznej zmluvy. Okrem uvedeného, žalovaný môže preukazovať nároky za zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle § 667 Občianskeho zákonníka a úhradu nákladov za opravy § 669 Občianskeho zákonníka, kedy musí preukazovať, že tieto súvisia s nájmom a nie s plnením, na ktoré sa zaviazal príkaznou zmluvou.

20.2. Uvedené tvrdenia žalovaného nie sú sami osebe dôvodom na zamietnutie žaloby, resp. pre vyslovenie neplatnosti výpovede zmluvy zo strany prenajímateľa.

20.3. Žalovaný uviedol dôvody zabezpečenia svojho bývania, pre ktoré odmieta rešpektovať vlastnícke právo žalobkyne, ale opomína skutočnosť, že na začiatku zmluvného vzťahu bola dohoda zmluvných strán a ich vôľa bola vyjadrená v písomnej zmluve. Žiadna zmluvná strana nemôže dodatočne namietť také práva a povinnosti, ku ktorým sa druhá zmluvná strana nezaviazala. Z obsahu zmluvy vyplýva, že zmluvné strany dohodli podstatné náležitosti. Predmet zmluvného vzťahu, ani výkon práv a povinností počas trvania zmluvy nebol sporným. Sporným bolo len ukončenie zmluvného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa a uplatnenie vlastníckeho práva žalobkyne.

20.4. Zmluvný vzťah je založený na rovnosti zmluvných strán v právach a povinnostiach, na ktorých sa dohodli, preto neobstojí obrana žalovaného, ktorý sa dožaduje ochrany práv nájomcu, ktoré z posudzovanej spornej nájomnej zmluvy nevyplývajú, na úkor vlastníckych práv žalobkyne. Je na ťarchu žalovaného, že ponechal vypracovanie obsahu zmluvy a zmluvné podmienky nájmu na žalobkyňu, resp. tretiu osobu (forma zmluvy mala byť podľa tvrdenia žalovaného prevzatá na Obecnom úrade v C.).

21. Pokiaľ ide o 15 dňovú lehotu na vypratanie nehnuteľností, táto lehota vyplýva zo žalobného návrhu. Lehotu vykonateľnosti rozhodnutia považuje aj odvolací súd za primeranú, pretože žalovanému dávno uplynula výpovedná lehota, dohodnutá v zmluve, aj obvyklá trojmesačná výpovedná lehota podľa § 582 ods. 1, resp. § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

22. Okresný súd správne zistil skutkový stav a jeho rozhodnutie je vecne správne. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, preto jej okresný súd správne priznal náhradu trov konania.

23. O nároku na náhradu trov konania súd rozhoduje v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 CSP). V odvolacom konaní bola v zmysle § 255 ods. 1 CSP úspešná žalobkyňa, ktorej odvolací súd priznal náhradu trov právneho zástupcu, ktorý predložil vyjadrenie k odvolaniu.

24. Rozhodnutie bolo prijaté v senáte 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 podľa § 421 ods. 1 CSP 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 príslušenstvo 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 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 dovolacom 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 materiálnej núdze nemôže využívať právne služby, môže požiadať o poskytnutie právnej pomoci Centrum právnej pomoci za podmienok upravených v zákone č. 327/2005 Z. z. o poskytovaní právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi. Žiadateľovi, ktorému hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže požiadať o predbežné poskytnutie právnej pomoci, o ktorej Centrum právnej pomoci rozhodne ešte pred rozhodnutím o nároku na poskytnutie právnej pomoci.