

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 5Co/47/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3820203707  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 02. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:3820203707.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobcu J. A., nar. X.XX.XXXX, bytom H., L. XXX/XX, zastúpeného JUDr. Jaroslavom Hujikom, advokátom, so sídlom Prievidza, Hviezdoslavova 3, IČO 51 132 206 proti žalovanej obci Čereňany, so sídlom obecného úradu Čereňany, Pálenická 491/4, IČO 00 318 043, zastúpenej JUDr. Pavlom Babiakom, advokátom, so sídlom Prievidza, Švéniho 6, IČO 42 147 298 o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č.k. 5C/24/2020-110 zo dňa 05. mája 2021, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej zrušuje a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu a žalovanej priznal proti žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Na odôvodnenie tohto rozsudku uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, daná mu listom žalovanej zo dňa 6.7.2020, je neplatná a nájomný vzťah žalobcu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019 trvá i po dni 31.10.2020. Žalobu zdôvodnil tým, že so žalovanou uzavrel zmluvu o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov - dvojgaráže s jedným vchodom, za účelom garážovania áut v osobnom vlastníctve a súkromného majetku, bez podnikateľských zámerov. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 26.7.2019 do 25.7.2022. Predmet nájmu užíval v súlade s účelom vymedzeným v zmluve. Dňa 8.7.2020 mu bola doručená výpoveď nájmovej zmluvy zo strany žalovanej, ktorá bola odôvodnená tým, že využíva priestory v rozpore so zmluvou, pretože v predmete nájmu začal opravovať automobily, čo je v rozpore so zmluvou. Výpovedná doba bola určená na tri mesiace so začiatkom plynutia dňa 1.8.2020. Podľa žalobcu výpovedný dôvod nebol daný, a preto považuje výpoveď za neplatnú s tým, že nájomný vzťah podľa zmluvy výpoveďou neskončil. Poprel, že by v predmete nájmu začal opravovať autá, opravy automobilov tam nevykonáva ako živnostník ani ako súkromná osoba, t.j. „na čierno“. On v predmete nájmu iba garážuje autá v osobnom vlastníctve a svoj súkromný majetok a vykonáva iba také činnosti na svojich motorových vozidlách, ako každý iný prevádzkovateľ motorového vozidla, aby mohol svoje vozidlo prevádzkovať na cestných komunikáciách, teda vykonáva povinnosti vodiča podľa zákona č. 8/2009 Z.z. o cestnej premávke. Podľa žalobcu bez toho, aby súd určil, že predmetná výpoveď je neplatná, uplynutím dňa 31.10.2020 by nemohol predmet nájmu užívať, hoci má záujem vykonávať svoje práva vyplývajúce pre neho zo zmluvy o nájme nebytových priestorov - najmä garážovať svoj majetok, a to aj autá - veterány, ktoré majú aj historickú hodnotu a ktoré nemá kde inde garážovať a hrozí, že mu na nich vznikne škoda.

2. Súd vykonal vo veci dokazovanie, z ktorého zistil, že žalobca žiadosťou zo dňa 23.5.2019 požiadal žalovanú o prenájom nebytových priestorov v bývalom vojenskom priestore Čereňany na obdobie troch rokov, a to dielne súp. č. XXX na parcele č. XXXX/XX o výmere 135 m<sup>2</sup>. Ako účel využitia priestorov

uviedol garážovanie áut v osobnom vlastníctve a svojho súkromného majetku, bez podnikateľských zámerov. Uznesením č. 88 obecné zastupiteľstvo v Čereňanoch na zasadnutí konanom dňa 27.6.2019 schválilo prenájom obecného majetku - nebytových priestorov na parcele reg. „C“ č. XXXX/XX o výmere 135 m<sup>2</sup> - dielne v prospech žalobcu a starostu obce poverilo na uzavretie zmluvy. Dňa 26.7.2019 došlo medzi žalobcom ako nájomcom a žalovanou ako prenajímateľom k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej žalovaná prenajala žalobcovi nebytové priestory súp. č. XXX, nachádzajúce sa v priemyselnom objekte v obci Čereňany na CKN parc. č. XXXX/XX, zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. Čereňany, v rozsahu 135 m<sup>2</sup>. V zmluve si strany sporu vymedzili účel nájmu nasledovne: „garážovanie áut v osobnom vlastníctve a súkromného majetku, bez podnikateľských zámerov.“ Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 26.7.2019 do 25.7.2022. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 9,60 eur na m<sup>2</sup> za rok, t.j. 108,- eur mesačne a splatnosť bola dojednaná k 20. dňu predchádzajúceho mesiaca. Podľa článku IX si strany dohodli spôsoby ukončenia nájmu. Jedným z nich (bod 2) bola výpoveď, ktorá musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane s tým, že výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Strany si dohodli, že výpoveď z nájmu môže byť daná len z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.. E-mailom zo dňa 12.5.2020 žalovaná upozornila žalobcu na porušovanie nájomnej zmluvy - účelu nájmu s tým, že pri opakovaní sa to bude viesť k vypovedaniu zmluvy. Listom zo dňa 13.5.2020 žalobca podal u žalovanej žiadosť o dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 26.7.2019, ktorým by sa doplnil účel využívania prenajatých priestorov o vykonávanie drobných opráv svojho súkromného majetku uskladneného v nebytových priestoroch. Dňa 25.6.2020 na zasadnutí obecného zastupiteľstva žalovaného došlo k prerokovaniu porušovania nájomnej zmluvy so žalobcom a bola predložená aj žiadosť žalobcu o schválenie dodatku k nájomnej zmluve. Porušovanie účelu nájmu sa týkalo vykonávania opráv áut v nebytových priestoroch zo strany žalobcu, pričom podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva poslanci Mgr. D. a Mgr. V. uvádzali, že v prípade úniku oleja nebude niesť zodpovednosť žalobca ako nájomca, ale žalovaná ako prenajímateľ. K tomuto názoru sa pripojil aj poslanec S., podľa ktorého by bolo riešením, ak by žalobca mal priestory prenajaté na podnikateľské účely, nakoľko podnikateľ zodpovedá za všetko sám. Poslanec obecného zastupiteľstva M. K. v rámci diskusie uviedol, že všetky prevádzky sa riadia pravidlami a platí to tak pre fyzickú osobu, ako aj živnostníka. Zároveň uviedol, že žalobca neopravuje autá za peniaze. Žalobca v diskusii uviedol, že v dielni uskutočňuje iba malé opravy, raz na jednom aute vymenil olej, inak ide len o výmenu žiaroviek, kolies, niečo si na aute pritiahne. Starosta obce k tomu uviedol, že tieto činnosti sú bežnou údržbou (CD nosič: video č. 3 - 16 min. 40 sek.). V rámci rokovania obecného zastupiteľstva bolo oboznámené aj právne stanovisko JUDr. X. vo veci nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce. Listom zo dňa 6.7.2020 žalovaná vypovedala zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, uzavretú so žalobcom, z dôvodu, že žalobca využíva priestory v rozpore so zmluvou, nakoľko v týchto priestoroch žalobca začal opravovať automobily. Z výpovede zmluvy vyplýva, že nájom bol žalobcovi poskytnutý ako súkromnej osobe a žalovaná ako prenajímateľ zodpovedá za všetky činnosti, ktoré sú v jeho priestoroch vykonávané, ako aj za prípadné škody na zdraví, majetku a životnom prostredí, pričom opravy motorových vozidiel sú definované ako remeselná živnosť a obec nedokáže zabezpečiť dodržanie podmienok na takúto prevádzku podľa §§ 9 - 12 vyhlášky č. 208/1991 Zb.. Podľa vyjadrenia žalobcu mu výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov bola doručená dňa 8.7.2020. Žalobca v konaní popieral existenciu dôvodu na výpoveď z nájmu. Uviedol, že v prenajatých nebytových priestoroch má iba umiestnené autá a svoj majetok, nevykonával tu žiadne opravy vozidiel, vykonával iba také činnosti na svojich motorových vozidlách, ako každý iný prevádzkovateľ motorového vozidla, aby mohol svoje vozidlo prevádzkovať na cestných komunikáciách, teda vykonáva povinnosti vodiča podľa zákona č. 8/2009 Z.z. o cestnej premávke, ako napr. kontrola podvozku vozidla, či nie je na aute porucha tesnenia motorových alebo prevodových súčastí, kontrola stieračov a náplní prevádzkových kvapalín tak, aby prevádzka vozidla mohla byť v súlade so zákonom realizovaná. Do prenajatých priestorov si najprv navozil svoje veci a potom, keď v čase pandémie koronavírusu zostal doma, chodil do garáže tieto veci upratovať, triedil ich, priestory vymaľoval, robil tam elektriку, robil poriadok na okolí. V garáži si vymieňa pneumatiky na autách, ktoré má doma a ktoré v týchto priestoroch negarážuje, ale pneumatiky tu má uložené. Pokiaľ má s autom nejaký problém, opravu robí v dielni svojho svokra M. K. v obci. V súvislosti s fotografiou predloženou žalovaným, na ktorej je žalobca zachytený v predmetnej garáži v montážnej jame spolu s C. K. - švagrom, žalobca uviedol, že C. K. ho prišiel do garáže pozrieť, niečo mu na aute drnčalo, preto skontrolovali, kde je problém, ale opravu na aute nevykonávali. Žalovaná na dôvodnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov trvala. Zástupca žalovanej, ktorý je starostom obce, uviedol, že on osobne mnohokrát videl, že žalobca v garáži robil opravy áut. Poukázal na to, že na fotografiách, ktoré súdu predložil, je v blízkosti priestorov prenajatých žalobcovi zachytených veľa áut

a ťažko povedať, či všetky patria žalobcovi. Poukazoval aj to, že sám žalobca na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 25.6.2020 uvádzal, že v garáži robí iba drobné opravy. Okrem toho vedľa prenajatých priestorov na voľnom priestranstve žalobca umiestnil plastové obaly z motorového oleja a veľký sud na motorový olej cca 100 litrový. Podľa veľkosti obalov, ktoré žalobca používal na skladovanie alebo manipuláciu s olejmi, možno podľa žalovaného usudzovať, že nejde o bežnú údržbu automobilov, ale o taký rozsah servisných prác, kde sa spotrebúva olej v desiatkach alebo stovkách litrov. Takýmto konaním žalobca vystavil žalovaného riziku pokút z hľadiska ochrany životného prostredia, keďže nebezpečný odpad mal uložený v priestoroch, ktoré nemal vo svojom nájme, ale na voľnom priestranstve, ktoré je vo vlastníctve žalovaného. Svedok M. K., svokor žalobcu a zároveň poslanec obecného zastupiteľstva žalovanej, v konaní uviedol, že nájom nebytových priestorov žalobca potreboval z dôvodu, že má nejaké staršie autá a aby sa neznehodnotili, chcel ich garážovať. Podľa svedka žalobca má autá v týchto priestoroch len odstavené, žiadne opravy tam nerobil, iba si tam vymenil kolesá alebo vyčistil vnútro auta. V garáži podľa svedka má žalobca umiestnených asi 5 vozidiel. Svedok potvrdil, že do týchto priestorov chodí aj on, pokiaľ je pekné počasie zájde tam aj denne, aby priestory vyvetral od vlhkosti. Žalobca sem tiež chodieval a predtým, ako dostal výpoveď z nájmu, bol nezamestnaný, jeho deti kvôli koronakríze zostali doma, preto ich žalobca brával so sebou do garáže, nakoľko v areáli, kde sa garáž nachádza, je aj bývalý tenisový kurt a deti tam hrávali futbal. Svedok uvádzal, že žalobca priestory garáže upravil, staral sa aj o okolie, kosil trávu a vyklčoval porasty. On tam za žalobcom tiež chodieval na kávu, chodili tam za ním aj kamaráti, s ktorými si žalobca hocikedy zavolať a povedal im, aby sa zastavili, že im spraví kávu. Niekedy tam takto stretol 2 aj 3 ľudí. Svedok uviedol, že v garáži je umiestnený aj jeho veterán - vozidlo zn. Mustang, opravy tohto vozidla tam nevykonával ani on ani žalobca. Poukázal na to, že on vlastní autodielnu a starosta obce ho obviňoval, že si chodí opravovať autá do garáže. Svedok tiež uviedol, že aj jeho syn šiel za žalobcom do garáže autom, na ktorom predtým u neho v dielni svedok robil opravu, jeho syn šiel auto vyskúšať, zastavil sa u žalobcu v garáži a keďže na aute niečo drnčalo, žalobca aj so synom svedka sa v garáži pozreli, čo je príčinou, ale žiadne opravy v uvedených priestoroch vykonávané neboli. Uviedol, že vozidlo Mustang dal svojim vnukom - deťom žalobcu a berie to tak, že čo je jeho, je aj ich. Ako SZČO má v predmete činnosti aj opravu motorových vozidiel a žalobca vykonával a doposiaľ u neho vykonáva funkciu zodpovedného zástupcu v súvislosti s touto činnosťou. Svedkyňa A. A., manželka žalobcu, v konaní uviedla, že počas minulého roku chodila do priestorov garáže, ktorú má žalobca prenajatú od žalovaného, a to vtedy, keď tam bol žalobca s deťmi. Žalobca v týchto priestoroch buď čistil kanál, kosil trávu alebo tam bol s deťmi. Z výpovede svedkyne vyplynulo, že za žalobcom do týchto priestorov chodili aj jeho kamaráti alebo neter. Väčšinou sa len rozprávali alebo fajčili, svedkyňa nikdy nevidela, že by sa tam opravovali nejaké autá. V garáži sú podľa jej vyjadrenia umiestnené asi 4 ich autá a majú tam ich spoločné veci, ako napr. gauč a pod.. Svedkyňa uviedla, že jej otec má v obci svoju autodielnu a nemá dôvod, aby chodil opravovať autá do garáže k žalobcovi a aj oni so žalobcom, pokiaľ potrebujú opraviť auto, robia to v dielni u otca. Svedok C. K., švagor žalobcu, vo výpovedi uviedol, že so žalobcom má veľmi dobrý vzťah, je s ním v častom kontakte a zájde za ním aj do garáže. Nikdy nevidel, že by sa tam robili nejaké opravy áut. Podľa svedka žalobca v garáži najprv opravoval priestory vrátane vymaľovania, robil tam poriadok, staral sa o okolie a tiež tam chodil kvôli kontrole, keďže tam mal uložený svoj majetok a tiež preto, aby priestory vyvetral. V súvislosti s fotografiou predloženou žalovaným, potvrdil, že na tejto je zachytený on so žalobcom v montážnej jame. Uviedol, že on predtým auto opravoval v dielni svojho otca, potom na ňom prišiel za žalobcom, ale niečo mu tam drnčalo, tak sa šli pozrieť, čo to spôsobuje, zistil, kde je problém a tento sa potom odstraňoval v dielni u svedkovho otca. V garáži žalobcu nič neopravovali. Svedok potvrdil, že žalobcu do garáže chodilo pozrieť dosť ľudí, žalobca tam má kávovar a spolu si dali kávu. Svedok uviedol, že on nebol nikdy svedkom toho, že by sa v týchto priestoroch opravovali autá. Z výpisu zo živnostenského registra M. K. KO-OB, s miestom podnikania Čereňany, Severná 656/9, IČO XX XXX XXX, vyplýva, že jedným z predmetov podnikania M. K. je aj oprava cestných motorových vozidiel. Ako zodpovedný zástupca prevádzkarne v H., W. XXX/X, je uvedený žalobca. Z právneho stanoviska vo veci prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce zo dňa 18.5.2020, vypracovaného JUDr. Magdalénou Gogorovou, vyplýva, že podľa § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí sú z možnosti prenájatia majetku vo vlastníctve obce pomenovaním funkcie vylúčené osoby uvedené v § 9a ods. 6 písm. a) - f) a podľa § 9a ods. 6 písm. g) aj blízke osoby osôb uvedených v § 9a ods. 6 písm. a) - f), pričom to, kto sa považuje za osobu blízku, upravuje § 116 Občianskeho zákonníka. V prípade rodinného vzťahu svokor - zať nemusí ísť vždy o osoby blízke, podľa právneho názoru JUDr. Gogorovej rozhodujúcim je vek osôb, vzdialenosť ich trvalého bydliska, materiálna situácia jednotlivých strán tohto rodinného vzťahu, doterajší spôsob príbuzenských kontaktov. Na fotografiách, predložených žalovaným v konaní, sú zachytené nebytové priestory užívané žalobcom na základe nájmovej zmluvy, kde vedľa budovy sa nachádzajú viaceré autá. Na jednej z fotografií sa

nachádzajú dve vozidlá odstavené z bočnej strany nebytových priestorov, jedným z vozidiel je vozidlo zn. Nissan EČV: W a vozidlo bez EČV a predných svetiel zn. Audi. Žalobca v konaní uviedol, že obe vozidlá sú v jeho vlastníctve. Na ďalších 4 fotografiách je zachytené vozidlo zn. Opel EČV: W odstavené pred predmetnými nebytovými priestormi. Žalobca k tomuto vozidlu uviedol, že toto vozidlo malo poruchu, ktorú si chcel dať jeho majiteľ opraviť u M. K., ktorý sa v tom čase nachádzal u neho v garáži, preto za ním prišiel tam, avšak vozidlo už potom nebolo pojazdné, a preto na uvedenom mieste zostalo asi 2 dni. Na ďalších troch fotografiách sa pred nebytovými priestormi nachádzajú odstavené vozidlá zn. BMW EČV: W vozidlo zn. Škoda (combi) EČV: PD095FD a vozidlo zn. Volkswagen EČV: W Žalobca v súvislosti s týmito ostatnými vozidlami uviedol, že tieto patria jeho svokrovi a švagrovi, ktorý ho do garáže prišli pozrieť. Tri fotografie zachytávajú žalobcu a svedka C. K. v garáži v montážnej jame, nad ktorou je zaparkované vozidlo zn. Volkswagen EČV: W K tejto fotografii žalobca a svedkovia M. K. a C. K. uviedli, že vozidlo patrí svedkovi C. K., ktorý ho bol predtým opravovať v dielni svojho otca M. K., následne zašiel za žalobcom a keďže mu vo vozidle niečo „drnčalo“, hľadali spolu so žalobcom príčinu. Jedna z predložených fotografií zachytáva plechový sud a tri plastové bandasky od motorového oleja umiestnené vonku - zrejme vedľa prenajatých nebytových priestorov. Žalobca k tejto fotografii v konaní uviedol, že plechový sud bol prázdny a plastové bandasky, ktoré boli tiež prázdne, mal pripravené na vyhodenie.

3. Zistené skutočnosti súd posúdil podľa § 9a ods. 6 písm. b), g), ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o nájme, § 39, § 116 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Žalobca sa domáhal určenia, že výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, daná žalobcovi listom žalovanej zo dňa 6.7.2020, je neplatná a nájomný vzťah žalobcu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019 trvá i po dni 31.10.2020. V danej veci ide o tzv. určovaciu žalobu, t.j. žalobu podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok /ďalej len CSP/. Domáhať sa určenia, či tu právo je alebo nie je, môže žalobca za predpokladu, že preukáže existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Žalobca existenciu naliehavého právneho záujmu preukazoval tým, že bez určenia, či jeho právo nájmu trvá aj po 30.10.2020, by nemohol predmet nájmu po uvedenom dátume užívať, hoci má záujem vykonávať svoje práva vyplývajúce zo zmluvy o nájme nebytových priestorov. V konaní nebolo sporným, že žalovaný dal žalobcovi výpoveď z nájmu nebytových priestorov, ktoré žalobca užíval na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, ako aj to, že žalobca existenciu dôvodov výpovede z nájmu, ktoré uvádzal žalovaný vo výpovedi, popieral. Bez žalobcom požadovaného určenia by tak po uplynutí doby nájmu žalobca stratil možnosť vykonávať práva vyplývajúce pre neho z predmetnej nájomnej zmluvy. Na základe uvedeného je teda zrejmé, že žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Súd pri posudzovaní toho, či došlo k platnému ukončeniu nájomnej zmluvy, uzavretej medzi stranami sporu, a či nájomný vzťah založený zmluvou o nájme nebytových priestorov u žalobcu naďalej trvá, ako predbežnú otázku posudzoval platnosť samotnej zmluvy o nájme nebytových priestorov. Žalovaná ako vlastníčka predmetných nebytových priestorov je obec a na nakladanie s majetkom obce sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Uvedený zákon v § 9a ods. 6 uvádza, na ktoré osoby obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku. Medzi týmito osobami sú uvedené aj osoby, ktoré sú v danej obci poslancami obecného zastupiteľstva (§ 9a ods. 6 písm. b/) a tiež ich blízke osoby (§ 9a ods. 6 písm. g/). V § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. sa uvádza, že ustanovenie § 9a ods. 6 sa použije aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. To znamená, že obec nesmie majetok obce prenechať ani do nájmu osobe, ktorá je osobou blízkou poslancovi obecného zastupiteľstva v danej obci. V zmysle § 116 Občianskeho zákonníka blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel. Iné osoby v rodinnom alebo obdobnom pomere sa považujú za navzájom blízke vtedy, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. V prejednávanej veci bolo zistené, že žalobca je zaťom M. a K., ktorý je poslancom obecného zastupiteľstva žalovanej. Súd preto skúmal, či možno žalobcu a M. K. považovať za osoby navzájom blízke podľa § 116 Občianskeho zákonníka. Dokazovaním z výpovede žalobcu, ako aj svedkov M. K., C. K. a A. A. bolo zistené, že žalobca má so svojím svokrom M. K. veľmi dobrý a blízky vzťah, sú takmer v dennom kontakte, navzájom si pomáhajú, navštevujú sa. Svedok M. K. uviedol, že do nebytových priestorov, ktoré má žalobca prenajaté od žalovaného, chodíva aj on sám, ak je pekné počasie aj denne, aby tieto priestory vyvetral od vlhkosti. Z uvedeného vyplýva, že svedok M. K. má záujem na ochrane majetku žalobcu uloženého v nebytových priestoroch. Okrem toho z jeho výpovede vyplynulo, že v týchto priestoroch má garážované aj svoje vozidlo - veterán, ktoré prakticky daroval deťom žalobcu. Vo výpovedi sa vyjadril, že on to berie tak, že čo je jeho, je aj ich. Z výpovede svedkyne A. A. bolo zistené, že žalobca s M. K. si veľmi dobre

vychádzajú, fungujú všetci spolu ako rodina, držia spolu a vždy si pomáhajú. Okrem toho z výpovede svedka M. K. vyplynulo, že žalobca vykonával a doposiaľ vykonáva funkciu zodpovedného zástupcu v jeho prevádzke v súvislosti s predmetom podnikania - oprava cestných motorových vozidiel. Na základe takto zistených skutočností je možné konštatovať, že žalobca a M. K. sú navzájom blízkymi osobami podľa § 116 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tejto skutočnosti nemôže byť majetok obce podľa § 9a ods. 9 v spojení s § 9a ods. 6 písm. g) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí prenechaný do nájmu žalobcovi. Pokiaľ žalovaný so žalobcom nájomnú zmluvu uzavrel, urobil tak v rozpore s citovaným ustanovením zákona, a preto je predmetná nájomná zmluva absolútne neplatným právny úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tomu nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným nevznikol. Súd sa preto nezaoberal tým, či žalobca porušil podmienky nájmu a či výpoveď z nájmu nebytových priestorov je platná, ako ani tým, či nájomný vzťah žalobcu trvá aj po 30.10.2020, keďže medzi stranami sporu nájomný vzťah platným spôsobom nevznikol. Na základe všetkých uvedených skutočností súd považoval žalobu žalobcu za nedôvodnú, a preto ju v celom rozsahu zamietol.

4. Rozhodnutie o náhrade trov konania súd odôvodnil podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému, ktorý mal v konaní úspech v celom rozsahu, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

5. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca. Podľa neho súd prvej inštancie dospel k prekvapivému rozhodnutiu, keď zamietol jeho žalobu o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy z dôvodu, že táto je absolútne neplatným právny úkonom. Z tohoto dôvodu sa ani opodstatnenosťou výpovedných dôvodov žalovanej nezaoberal. Medzi stranami sporu pred súdnym konaním ani v súdnom konaní nebolo pritom sporné, či je predmetná nájomná zmluva neplatná, či už absolútne alebo relatívne, obe stany nájomnú zmluvu považovali za platnú. Je nesporné, že vyriešiť túto otázku je pre rozhodnutie vo veci samej dôležité, avšak súd prvej inštancie sa dôsledne nevenoval skúmaniu procesu, ktorý predchádzal uzatvoreniu predmetnej nájomnej zmluvy. Obmedzil sa len na skúmanie vzťahu medzi mnou žalobcom a jeho svokrom z hľadiska rodinného resp. blízkeho vzťahu podľa § 116 Občianskeho zákonníka. Ich vzťah je však pre posúdenie platnosti predmetnej nájomnej zmluvy irelevantný. Samotný starosta obce vo svojej výpovedi na pojednávaní súdu uviedol, že žiadosť mňa žalobcu zo dňa 23.5.2019 o prenájom garáže bola prerokovaná komisiou na obecnom zastupiteľstve dňa 27.6.2019, keďže išlo o prenájom obecného majetku formou verejnej súťaže. Súd sa tejto skutočnosti ďalej nevenoval, nevysvetlil, ako a na základe akých dôkazov nachádzajúcich sa v súdnom spise dospel k záveru, že je potrebné aplikovať na posudzovaný právny vzťah ustanovenia o priamom predaji, resp. prenájme majetku obce. Dá sa to usúdiť z tohto, že súd prvej inštancie nijako neskúmal, či bol dodržaný vyššie uvedeným zákonom predpokladaný proces schvaľovania prenájmu obecného majetku žalobcovi. Podľa žalobcu v danej veci išlo o prenájom obecného majetku, na ktorý sa aplikuje §9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí a nie písm. c) v spojení s § 9a ods. 9 tohto zákona, teda konala sa verejná obchodná súťaž a nešlo o priamy prenájom blízkej osobe poslanca obce. Zo systematiky príslušných ustanovení zákona je zrejmé, že úmyslom zákonodarcu bolo obmedziť len priamy predaj majetku osobám špecifikovaným v § 9 ods. 6 a) - g) zákona o majetku obcí a nie ich vylúčiť aj z ostatných možností pre prevody vlastníctva obce - obchodnej súťaže a dražby. Platí to aj na prenájom obecného majetku. Súd prvej inštancie ani v odôvodnení rozsudku neuviedol, prečo sa domnieva, že išlo o postup podľa § 9a ods.1 písm. c) uvedeného zákona - teda o priamy predaj/prenájom, neskúmal či boli dodržané všetky náležitosti, ktoré zákon predpokladá a preto je jeho záver vyslovený v rozsudku nesprávny alebo minimálne predčasný. Všetky úkony obecného zastupiteľstva boli vykonané v časovej postupnosti tak, ako to vyžadujú ustanovenia zákona o majetku obcí. Uznesením obecného zastupiteľstva č. 48 zo dňa 21.3.2019 bol schválený predložený zámer na prenájom obecného majetku a zverejnené podmienky pre oznámenie ponúk pre uchádzačov (nebytové priestory pod položkou č. 22 - dielne na parc.č. 1774/23). Dňa 27.6.2019 boli otvorené a vyhodnotenú ponuky na prenájom predmetného obecného majetku - nebytových priestorov č. 736 na par.č. CKN XXXX/XX o výmere 135 m2. Uznesením č. 88 Obecné zastupiteľstvo v Čereňanoch na zastupiteľstve dňa 27.6.2019 na základe vyhodnotenia ponúk z verejnej súťaže schválilo prenájom obecného majetku - nebytových priestorov č. XXX na par.č. CKN XXXX/XX o výmere 135 m2 - dielne v prospech mňa žalobcu a poverilo starostu na uzatvorenie zmluvy. K uzatvoreniu zmluvy došlo dňa 26.7.2019. Bol teda dodržaný zákonný postup pri prenájme obecného majetku na základe verejnej súťaže. Dátum o spísaní zápisnice z otvárania a vyhodnotenia ponúk je omylom v úvode datovaný dňom 29.4.2019 (zrejme z počítača neprepísaný dátum z otvárania iných ponúk) avšak v závere zápisnice je správny dátum 27.6.2019. Pri predmetnej nájomnej zmluve teda nejde o absolútne neplatný právny úkon, nakoľko neodporuje zákonu - všetky náležitosti na platné uzatvorenie nájomnej zmluvy boli splnené - bola vypísaná verejná súťaž, žalobca sa prihlásil, jeho

ponuka bola obecným zastupiteľstvom vybraná a schválená, nájomná zmluva bola platne uzatvorená. Vyššie popísaný postup zákon ani neobchádza, a ani sa neprieči dobrým mravom - k poškodzovaniu ekonomických záujmov obce predsa nedošlo a nedochádza, nájomné je obvyklé, primerané, nejde o konanie, ktoré by malo za cieľ ohroziť majetok obce. Žalobca potom opätovne poukázal na to, že neplatnosti zmluvy sa obec počas celého súdneho konania a ani predtým vo vzťahu k žalobcovi nedovoľovala. Prítom zákon jasne hovorí o relatívnej neplatnosti právneho úkonu - a to v § 9b zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Predmetný paragraf jasne uvádza, že pokiaľ by nebol prevod realizovaný na základe verejnej obchodnej súťaže alebo by bol realizovaný priamym predajom s cenou, ktorá by odporovala vyhláske Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, je možné sa domáhať neplatnosti tohto právneho úkonu do jedného roka od dňa prevodu vlastníckeho práva z majetku obce na nadobúdateľa. Analogicky je predmetné ustanovenie zákona podľa môjho názoru možné aplikovať aj na tento prípad - prenájom obecného majetku - a podmienky na dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu - ak by sa ho bol niekto dovoľával, by v tejto veci neboli splnené. Nesprávnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie je podľa žalobcu zvýraznená i rozhodnutím o trovách konania, keď súd žalobcu zaviazal súd k náhrade trov konania žalovanému, hoci on som dodržal zákonný postup pri prenájme nebytových priestorov, spravoval sa zverejnenou ponukou obce na prenájom, ponúkol som písomne v uzavretej obálke označenej podľa zverejnenej ponuky obci, svoju ponuku na nájom nebytových priestorov, ktorú ponuku žalobca vyhodnotil tak, že so mnou bola nájomná zmluva uzavretá. Výzva na podávanie ponúk bola zverejnená žalovanou. Právom teda žalobca považoval a považuje zmluvu za platnú a bolo vecou žalovanej vyhodnotiť súladnosť verejnej súťaže so zákonom a uzavrieť alebo neuzavrieť nájomnú zmluvu so žalobcom. On teda neporušil ani žiadny právny predpis ani postup pri uchádzaní sa o nájom obecného majetku a teda nemôže byť zákonné a spravodlivé, aby ho súd zaviazal k náhrade trov konania tomu, kto ponuky vyhodnocoval a vybral ho ako nájomcu a uzavrel s ním nájomnú zmluvu. Z uvedených dôvodov je žalobca toho názoru, že súd prvej inštancie predmetnú vec nesprávne právne posúdil, na zistený skutkový stav aplikoval príslušnú právnu normu nesprávne, úplne opomenul aplikovať príslušnú právnu normu - príslušné ustanovenia zákona o majetku obcí a namiesto príslušnej právnej normy aplikoval inú normu, iné ustanovenia zákona o majetku obcí, ktoré sa na posudzovanú nájomnú zmluvu nevzťahujú, resp. obsah právnej normy nesprávne interpretoval a nesprávne aplikoval. Navrhol preto odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a žalobe žalobcu vyhovel v celom rozsahu alebo aby ho zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Žalovaná k odvolaniu žalobcu uviedla, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie považuje za vecne správny a vrhla ho potvrdiť.

7. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP v rozsahu a z dôvodov odvolania žalobcu, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušiť a vec vrátiť podľa § 391 ods. 1 CSP súdu prvej inštancie v rozsahu zrušenia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie z týchto dôvodov:

8. V predmetnom spore sa žalobca domáha určenia neplatnosti výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, ktorá mu bola daná listom žalovanej zo dňa 6.7.2020 a určenia, že nájomný vzťah žalobcu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019 trvá i po dni 31.10.2020. Súd prvej inštancie žalobu zamietol, keď dospel k záveru, že predmetná nájomná zmluva uzatvorená medzi stranami sporu je absolútne neplatným právным úkonom pre rozpor s § 9a ods. 6 písm. g) v spojení s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, pretože predmetnou nájomnou zmluvou žalovaná prenechala svoj majetok do nájmu žalobcovi, ktorý je blízkou osobou poslanca obecného zastupiteľstva žalovanej.

9. Podľa § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom ku dňu uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy medzi stranami sporu /ďalej len zákon o majetku obcí/ ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať a) na základe obchodnej verejnej súťaže, b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len "dražba") alebo c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

10. Podľa § 9a ods. 6 zákona o majetku obcí obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci a) starostom obce, b) poslancom obecného

zastupiteľstva, c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou, d) prednostom obecného úradu, e) zamestnancom obce, f) hlavným kontrolórom obce, g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).

11. V zmysle § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.

12. Posúdením skutkového stavu zisteného v spore súdom prvej inštancie podľa citovaných ustanovení zákona o majetku obcí dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie nie je vecne správny.

13. Nakladanie so svojím majetkom môže každá obec, teda aj žalovaná, vykonávať len v súlade zákonom o majetku obcí, pričom nakladaním sa rozumie nielen prevod vlastníctva majetku obce ale aj jeho prenechanie do nájmu /§ 9a ods. 9 zákona o majetku obcí/. Obec má možnosť nakladať s majetkom v zásade tromi cestami, a to na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo priamo /§ 9a ods. 1 zákona o majetku obcí/. Pre priame nakladanie s majetkom obcí potom zákon o majetku obcí stanovuje obmedzenia, medzi inými i to, že obec nemôže svoj majetok priamo previesť do vlastníctva zákonom stanovených osôb, medzi nimi ani do vlastníctva osoby blízkej poslancovi obecného zastupiteľstva /§ 9a ods. 6 zákona o majetku obcí/. Toto obmedzenie sa vzťahuje, ako už bolo uvedené, aj na priame prenechanie majetku obce do nájmu. Uvedené zákonné obmedzenia pri nakladaní s majetkom obce však možno vzťahovať len na spôsob priameho nakladania s majetkom obce, nie na iné spôsoby - obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou. To vyplýva priamo z výslovného znenia § 9a ods. 6 zákona o majetku obcí /"obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom"/, bez potreby ďalšieho výkladu tohto zákonného ustanovenia.

14. V predmetnom spore súd prvej inštancie založil svoj zamietavý rozsudok na závere, že nájomná zmluva uzatvorená medzi stranami sporu je absolútne neplatným právnym úkonom, pretože pri jej uzatváraní boli práve porušené obmedzenia stanovené zákonom o majetku obcí, keď žalovaná priamo prenajala svoj majetok žalobcovi, ktorý je blízkou osobou poslanca obecného zastupiteľstva M. K., svokra žalobcu. Takýto záver však nemá oporu v skutočnostiach zistených v spore vykonanom dokazovaní. Zo žiadneho dôkazu, ktorý bol v spore vykonaný nevyplývalo, že predmetná nájomná zmluva uzatvorená stranami sporu by mala predstavovať priame prenechanie majetku obce do nájmu. Naopak, z listinných dôkazov, ktoré strany v spore predložili /žiadost' o prenájom nebytových priestorov žalobcu zo dňa 23.05.2019 s obálkou, v ktorej bola táto doručená žalovanému, zápisnica zo zasadnutia obecného zastupiteľstva žalovanej zo dňa 27.06.2019 - konkrétne bod 18. a výpis z uznesení zo zasadnutia obecného zastupiteľstva žalovaného zo dňa 27.06.2019 - konkrétne uznesenie č. 88/ vyplýva, že žalovaná vopred zverejnila zámer na prenájom obecného majetku, boli jej doručené ponuky / medzi nimi aj ponuka žalobcu/ a obecné zastupiteľstvo žalovanej schválilo prenájom obecného majetku - nebytových priestorov/dielne na parcele č. XXXX/23 o výmere 135 m<sup>2</sup> pre žalobcu a starosta žalovanej bol poslancami obecného zastupiteľstva poverený na uzatvorenie zmluvy na prenájom obecného majetku podľa predloženej ponuky. Je teda zrejmé, že k prenájmu predmetných nebytových priestorov zo strany žalovanej žalobcovi nedošlo cestou priameho prenechania do nájmu alebo na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže a preto pre takýto prenájom neplatia obmedzenia stanovené v § 9a ods. 6 v spojení s § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí. Ak by teda aj žalobca bol vo vzťahu k poslancovi obecného zastupiteľstva žalovanej M. Kollárovi osobou blízkou, táto skutočnosť nemá na platnosť predmetnej nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanou dňa 26.7.2019, žiadny právny význam.

15. Na základe uvedených záverov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie podľa § 391 ods. 1 CSP na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V ďalšom konaní súd prvej inštancie vychádzajúc z uvedeného, pre neho záväzného, právneho názoru odvolacieho súdu o platnosti predmetnej nájomnej zmluvy, vecne posúdi dôvodnosť výpovede predmetnej nájomnej zmluvy žalovanou dňa 26.07.2019 podľa výsledkov v spore vykonaného dokazovania, a opätovne o žalobe žalobcu rozhodne. V novom rozhodnutí o náhrade trov konania je súd prvej inštancie povinný rozhodnúť aj o náhrade trov odvolacieho konania podľa § 396 ods. 3 CSP.

16. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

**Poučenie:**

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

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

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