

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 7Cdo/126/2022  
Identifikačné číslo spisu: 2618202199  
Dátum vydania rozhodnutia: 29.11.2023  
Meno a priezvisko: JUDr. Ivan Rumana  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2023:2618202199.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov: 1/ V. Š. G., narodený X. G. XXXX, T. S., G. XX/X-XX, 2/ V. F. G., narodená XX. Z. XXXX, T. S., G. XX/X-XX, obidvaja zastúpení Lichner Legal s. r. o., advokátska kancelária, Trenčín, Legionárska 7451/4, IČO: 47 246 804, proti žalovanému: C. I., narodený XX. Q.M. XXXX, G., G. XXX/XX, t.č. U., N. Y. XX, zastúpený advokátkou JUDr. Marta Rybárová, Trenčín, Jilemnického 2, o zaplatenie 12 500 eur s príslušenstvom, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 23. februára 2021 č. k. 11Co/18/2020-209 v spojení s opravným uznesením z 12. mája 2022 č. k. 11Co/18/2020-323, takto

### rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalobcovia 1/ a 2/ majú proti žalovanému nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

### Odôvodnenie

1. Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Trenčíne (ďalej len „odvolací súd“) zmenil rozsudok Okresného súdu Senica (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) z 18. decembra 2019, č.k. 11C/48/2018-150 v zamietajúcom výroku tak, že zaviazal žalovaného na úhradu sumy 11 156,25 eur s príslušenstvom a priznal žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Súd prvej inštancie mal preukázané, že strany sporu uzavreli dňa 31. mája 2014 zmluvu o nájme podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Uviedol, že otázka platnosti tejto zmluvy bola právoplatne vyriešená v konaní vedenom pred OS Senica, sp. zn. 3C/181/2016, kde súd vyhodnotil túto zmluvu ako platnú. Z tohto dôvodu sa ňou ďalej nezaoberal. Napriek tejto skutočnosti súd prvej inštancie v tejto súvislosti poukázal na poznámku právneho zástupcu žalovaného, kde táto konštatuje, že výška dohodnutého nájomného za 43 m<sup>2</sup> v sume 500 € mesačne je v hrubom nepomere k výške odplaty stanovenej znaleckým dokazovaním v danej veci v sume 53,75 € mesačne, pričom súd prvej inštancie v danej veci mal za to, že toto je v rozpore s dobrými mravmi, a preto by mala byť v zmysle § 39 OZ nájomná zmluva zo dňa 31. mája 2014 absolútne neplatná. Žalovaný na túto skutočnosť poukazoval už v konaní vedenom pred OS Senica č.k. 3C/181/2016, kde

súd len jednou vetou skonštatoval, že toto jeho tvrdenie považuje za účelové v snahe vyhnúť sa svojej povinnosti platiť dohodnuté nájomné. Podľa danej nájomnej zmluvy si zmluvné strany dohodli nájom za prenájom predmetu nájmu v sume 500 € mesačne na určitú dobu od 01. júna 2014 do 31. mája 2015. Poukázal na automatické obnovenie zmluvy podľa § 676 ods. 2 OZ. Nájomná zmluva sa v takomto prípade obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, avšak maximálne na obdobie jedného kalendárneho roka a to aj v prípade, že pôvodne bola dojednaná na dlhšiu dobu, avšak len v prípade skončenia nájmu dojednaného na dobu určitú. Takýmto spôsobom sa mohol obnoviť nájom iba na dobu jedného roka, t. j. maximálne do 31. mája 2016. Súd prvej inštancie zohľadnil aj tú skutočnosť, že žalovaný ako nájomca nemohol po skončení nájmu bezodkladne predmet nájmu vypratať, pretože na časti pozemkov žalobcov vo výmere 43 m<sup>2</sup> má postavenú budovu. Tiež samotná skutočnosť, že žalobca je vlastníkom stavby s. č. XXX, ktorej časť vo výmere 43 m<sup>2</sup> zasahuje do pozemku žalobcov ešte neznamená, že žalovaný predmet nájmu naďalej užíva. Žalovaný tvrdil, že predmet nájmu v spornom období neužíval, pričom žalobca nepreukázal opak. Z prejavu žalobcov bolo zrejmé, že títo nesúhlasia s predĺžením nájomnej zmluvy tak ako to predpokladá ustanovenie § 676 ods. 2 OZ o čom svedčí skutočnosť, že si podali návrh na vykonanie exekúcie na odstránenie tejto časti stavby vedené pod č. k. EX 222/2018. Preto podľa názoru súdu prvej inštancie nie je možné vyvodiť jednoznačný záver, že nájom sa obnovil ex lege. Teda v žalovanom období, t. j. od 01. augusta 2016 do 31. augusta 2018 medzi stranami sporu už nebola uzatvorená žiadna zmluva, a preto súd prvej inštancie nárok uplatnený žalobou subsumoval pod ustanovenie § 451 a nasl. OZ. Pri výške odplaty vychádzal z podaného znaleckého posudku, podľa ktorého rozsahu v akom žalovaný užíva pozemok žalobcov zodpovedá náhrada v sume 645 eur ročne (15 eur x 43 m<sup>2</sup>) t. j. 53,75 eur mesačne, čo predstavuje za 25 mesiacov sumu 1 343,75 eur. Keďže žalovaný za uvedené obdobie nezaplatil žalobcom žiadnu sumu, a preto súd prvej inštancie preto zaviazal na zaplatenie sumy 1 343,75 eur. Vo zvyšku žalobu ako nedôvodnú zamietol.

3. Odvolací súd k námietke rozporu dohodnutej sumy s dobrými mravmi a následnou neplatnosťou v zmysle § 39 OZ uviedol, že na základe uznesenia Okresného súdu Trenčín, č.k 12/582/98-88 zo dňa 6. júla 1999 bol schválený zmiar, pričom náhrada za zriadenie vecného bremena predstavovala 10 000 Sk mesačne (331,94 eur), s tým, že uvedená suma sa zvyšovala o medziročný nárast inflácie. Teda uvedená suma vznikla z dohody oboch strán sporu so súhlasom žalovaného, ktorý ju spočiatku uhradil. Rozpor s dobrými mravmi nebol zistený ani v konaní pred Okresným súdom Senica pod sp. zn. 3C/181/2016 v spojení s konaním pred Krajským súdom v Trnave sp. zn. 24Co/86/2019. K obnoveniu zmluvy v zmysle § 676 ods. 2 OZ pripomenul, že § 676 ods. 2 OZ výslovne nelimituje obnovenie nájomnej zmluvy maximálne na jedenkrát a s touto otázkou sa rovnako zaoberal Okresný súd Senica a Krajský súd v Trnave vo vyššie uvedených konaniach s tým, že došlo k obnoveniu nájmu. Podľa názoru odvolacieho súdu nie je podstatné, či žalovaný predmet nájmu užíval alebo nie, ale z dôvodu uzatvorenia nájomnej zmluvy bol povinný platiť nájomné. Súčasne poznamenal, že niet pochybnosti o jeho užívaní žalovaným, keďže tam mal postavenú stavbu. Dal do pozornosti § 676 ods. 2 OZ, podľa ktorého akýkoľvek nesúhlas s pokračovaním nájmu zabráni obnoveniu nájomnej zmluvy. Obnoveniu môže zabrániť nájomca tým, že prestane vec užívať aj po skončení nájmu alebo prenajímateľ podaním návrhu na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní. Keďže nedošlo ani k jednému z konkludentných činov, došlo k obnoveniu nájomnej zmluvy. Z tohto dôvodu priznal žalobcom nájomné vo zvyšnej neuhradenej časti, pričom vychádzal z dohodnutého nájomného vo výške 500 eur mesačne

4. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včas dovolanie z dôvodu uvedeného v § 421 ods. 1 písm. a) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Upozornil na rozpor bodu 9 odôvodnenia s ďalšími časťami odôvodnenia. Nájomné vo výške 500 eur je podľa neho v rozpore s dobrými mravmi. Aj keď sa touto námietkou zaoberali Okresný súd Senica a Krajský súd v Trnave, nezaoberali sa ňou dôkladne a ani hlbšie. Konštatovali iba uzatvorenie súdneho zmiaru v konaní pred Okresným súdom Trenčín pod sp. zn. 12C/582/98-88, kde si účastníci dohodli zriadenie vecného bremena v prospech žalovaného, náhradu za užívanie pozemku vo výške 10 000 Sk mesačne a ďalšie podmienky. Podľa neho vecné bremeno zaniklo najneskôr 31. mája 2014. Žalobcovia ako prenajímateľa uzatvorili so žalovaným ako nájomcom dňa 31. mája 2014 zmluvu o nájme podľa § 663 a nasl. OZ, v

ktorom sa dohodli na prenechaní pozemku o výmere 43 m<sup>2</sup> nájomcovi do dočasného užívania. Rovnako sa dohodli na nájomnom vo výške 500 eur na dobu určitú od 1. júna 2014 do 31. mája 2015. Až neskôr v tomto konaní začal žalovaný namietat' primeranosť ceny nájmu. Podľa jeho názoru, po skončení nájmu za obdobie 01. júna 2014 až 31. mája 2015 nová nájomná zmluva medzi účastníkmi nebola uzatvorená, keďže sa nedohodli na cene nájmu ani na cene predaja. Bol ochotný platiť nájom, ale nesúhlasil s výškou nájomného. Zo znaleckého posudku bola vyplýva cena 15 eur/m<sup>2</sup>, čo je 53,75 eur mesačne, pričom žalobcovia žiadali viac ako 10-násobok znalcom stanovenej ceny. Po vykonanom dokazovaní pred súdom prvej inštancie v tomto konaní žalobcovia túto cenu nenamietali. Súd prvej inštancie neprihliadal na tvrdenia sporových strán pred 01. augustom 2016, keďže bolo o týchto skutočnostiach právoplatne rozhodnuté a právne sa zaoberal námietkou žalovaného o hrubom nepomere nájomného k plneniu. Žalovaný takto určený zisk považuje za úžeru. Pripomenul, že úžerné konanie je súčasťou nielen civilného, ale aj trestného práva ako aj §39a OZ. Zmluva má podľa neho jasné znaky úžery, a teda je neplatná. Tiesň vidí, že ako nájomca bol pod priamou hrozbou exekúcie v podobe odstránenia jeho stavby. Aj keď došlo k schváleniu zmiernu, má za to, že bol uzatvorený za nápadne nevýhodných podmienok. Žalobca 1/ je znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhadu nehnuteľnosti, a teda mal vedieť výšku ceny a aj to, že ním navrhnutá cena vykazuje znaky úžery. Odvolací súd sa o otázke hodnotenia dobrých mravov ani nezmiene. Preto navrhol, aby dovolací súd napádaný rozsudok odvolacieho súdu zrušil a potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie.

5. Následne žalovaný podal dňa 13. septembra 2023 doplnenie dovolania spolu s návrhom na odklad vykonateľnosti rozhodnutia.

6. Žalobcovia 1/ a 2/ vo svojom vyjadrení navrhli vydanie opravného uznesenia, kde by dovolací súd vypustil sporný bod 9 odôvodnenia rozsudku. Schválením zmiernu bolo zriadené vecné bremeno k pozemku a dohodnutá náhrada vo výške 10 000 SK mesačne sa mala zvyšovať o medziročný nárast inflácie. Z tohto dôvodu nájomné o 15 rokov neskôr vo výške 500 eur mesačne považujú za primerané. Žalobca s touto sumou súhlasil a z počiatku ju aj uhrádzal. Suma bola dohodnutá na základe slobodnej vôle strán. Nejde ani o spotrebiteľský vzťah a súd pri schvaľovaní zmiernu ju považoval za primeranú vrátane jej navyšovania o mieru inflácie. Teda nejde o neplatnosť v zmysle § 39 OZ a ani o úžeru. Preto navrhli, aby dovolací súd dovolanie ako nedôvodné zamietol.

7. Dovolací súd nezistil splnenie podmienok pre odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia podľa ustanovenia § 444 ods. 1 CSP a v súlade s ustálenou praxou o tom nevydal samostatné rozhodnutie. Uvedený procesný postup z ústavnoprávneho hľadiska považuje za udržateľný aj ústavný súd (m. m. IV. ÚS 158/2022, IV. ÚS 442/2022).

8. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že žalovaný dovolanie podal v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP), strana sporu bola zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), viazaný dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je potrebné odmietnuť, podľa § 447, písm.f).

9. Doplnenie dovolania žalovaného odoslaného dňa 13. septembra 2023 bolo v zmysle § 427 ods. 1 CSP podané po lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu, najvyšší súd na jeho obsah nemohol prihliadať.

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP

10. Podľa § 421 ods. 1 písm. a) 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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu.

11. Podľa § 432 ods. 1 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie

spočíva v nesprávnom právnom posúdení vecí.

12. Podľa § 432 ods. 2 CSP dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie vecí, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

13. Žalovaný namietal nesprávne odôvodnenie bodu 9, nezaobranie sa výškou nájomného a jej rozporom s dobrými mravmi s poukazom na znalecký posudok.

14. Keďže odvolací súd opravným uznesením z 12. mája 2022 č. k. 11Co/18/2020-323 vypustil napádaný bod 9/ napádaného rozsudku, dovolací súd sa nezaoberal námietkami dovolateľa spojenými s jeho obsahom.

15. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva (ex officio) dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom. V neposlednom rade je dovolací súd viazaný aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

16. Zisťovanie skutkového stavu a správnosť vyhodnotenia vykonaných dôkazov súdom predstavujú skutkovú stránku sporu (skutkové otázky), ktoré nie sú prípustným predmetom dovolacieho prieskumu. Súd zisťuje skutkový stav vecí, aby si tak vytvoril predpoklady pre aplikáciu právnej normy, na základe ktorej v konkrétnej veci nachádza právo, teda dochádza k právnenému posúdeniu vecí.

17. Podľa § 676 ods. 2 OZ ak nájomca užíva vecí aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie vecí 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 § 186 CSP skutočnosti všeobecne známe alebo známe súdu z jeho činnosti, ako aj právne predpisy zverejnené alebo oznámené v Zbierke zákonov Slovenskej republiky a právne záväzné akty Európskych spoločenstiev a právne záväzné akty Európskej únie, ktoré boli zverejnené v Úradnom vestníku Európskych spoločenstiev a v Úradnom vestníku Európskej únie, sa nedokazujú.

19. Odvolací súd postupoval správne, keď uviedol, že došlo k obnoveniu nájmu v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia OZ a súčasne poukázal aj na právoplatne rozhodnutie Okresného súdu Senica pod sp. zn. 3C/181/2016 v spojení rozhodnutím Krajského súdu v Trnave pod sp. zn. 24Co/86/2019, v ktorom bolo ustálené, že došlo k opakovanému obnoveniu nájomnej zmluvy. Súčasne išlo o súdu známe skutočnosti vyplývajúce z jeho činnosti, pri ktorých nebolo potrebné vykonať ďalšie dokazovanie a ktoré boli riadne preskúmané v tomto súdnom konaní.

20. Rovnako sa odvolací súd vysporiadal s námietkou rozporu výšky nájomného s dobrými mravmi, keď správne v zmysle § 186 CSP poukázal na predošlé rozhodnutia súdu, kde nebol preukázaný rozpor s dobrými mravmi. V týchto konaniach mal žalobca možnosť preukázať rozpor s dobrými mravmi. Navyše žalovaný mohol slobodne obnoveniu nájmu zabrániť a mal na to pamätať počas doby dočasného nájmu. V rámci rozsudku Krajského súdu v Trnave zo 04. septembra 2019 sp zn. 24Co/86/2019-149 v predchádzajúcom konaní súd v odôvodnení svojho rozhodnutia konštatoval, že nebol preukázaný ani nátlak pri uzatváraní zmluvy, ktorý by viedol k uzatvoreniu zmluvy za nápadne nevýhodných podmienok. Dovolací súd konštatuje, že právoplatné rozhodnutie v hore uvedenej veci bráni opätovne preskúmať otázku dobrých mravov v tomto dovolacom konaní.

21. Súčasne najvyšší súd konštatuje, že nezistil žiaden odklon od ustálenej rozhodovacej činnosti dovolacieho súdu.

22. Najvyšší súd konštatuje, že dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP nebol naplnený.

23. Dovolací súd rozhodnutie o nároku žalovanej na náhradu trov konania o dovolaní neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

24. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.