

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/92/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6724202672
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2025:6724202672.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jaroslava Mikulaja a sudcov JUDr. Jaroslava Galla a JUDr. Klaudie Koskovej, v právnej veci žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. E. XXXX/XX, XXX XX F., zastúpený: KUBINEC & PARTNERS advokátska kancelária, s.r.o., Skuteckého 6, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 851 574, proti žalovanému: G. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XXXX/XX, XXX XX F., zastúpená: JUDr. Ľubomír Ivan, advokát so sídlom Námestie SNP 41, 960 01 Zvolen, IČO: 42 197 821, o neplatnosť výpovede z nájmu bytu a že nájomný vzťah trvá, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Zvolen zo dňa 17. apríla 2025, č. k.: 13C/42/2024 - 173, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok okresného súdu vo výroku I. a III. potvrdzuje.
- II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

odôvodnenie:

Konanie v prvej inštancii

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd rozhodol:

„I. Súd určuje, že právny úkon žalovaného označený ako „Výpoveď z nájmu bytu, spojená s odpoveďou na list nájomcu zo dňa 27.02.2024, vrátane výzvy na úhradu (dlžného) nájomného“ zo dňa 05.03.2024, ktorým bola žalobcovi daná výpoveď z nájmu k bytu č. X nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ulici E. XXXX/XX B. F., evidovaného Okresným úradom F., katastrálnym odborom, zapísaným na Liste vlastníctva č. XXXX, pre k.ú. D., okres F., obec F., doručený žalobcovi dňa 22.03.2024 je neplatný.

II. Súd žalobu vo zvyšku zamietla.

III. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.“

2. Súd prvej inštancie prejednal žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu a o určenie, že nájomný vzťah trval, pričom posudzoval výpoveď žalovaného zo dňa 5. 3. 2024, doručенú žalobcovi dňa 22. 3. 2024, smerujúcu k bytu č. X na prízemí vo vchode E. XXXX/XX B. F.. Podstatou sporu bola otázka naplnenia zákonného dôvodu výpovede podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, t. j. či žalobca hrubo porušoval svoje povinnosti neplatením nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu dlhšie ako tri mesiace, a tomu predchádzajúca otázka, či žalovaný (ako nadobúdateľ prenajatej veci) alebo jeho právny predchodca účinne oznámili, resp. preukázali žalobcovi zmenu v osobe prenajímateľa v zmysle § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka pred tým, ako žalovaný pristúpil k výpovedi.

3. Žalobca tvrdil, že bol nájomcom bytu č. X na prízemí od roku 1959 ako právny nástupca svojich rodičov a že po exekučnej dražbe, na ktorej žalovaný nadobudol vlastníctvo k predmetnému bytu, mu žalovaný ani jeho právny predchodca neoznámili zmenu vlastníctva a nepreukázali ju spôsobom vyžadovaným § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a rovnako mu neoznámili ani zmenu platobného miesta alebo spôsobu úhrady. Žalobca v tejto súvislosti uvádzal, že časť nájomného (26 EUR) uhrádzal do júna 2023

na účet súdneho exekútora na základe exekučného príkazu a následne od júla 2023 do februára 2024 (a ešte jednou platbou v marci 2024) uhradil nájomné v sume 52 EUR na účet dovtedajšieho vlastníka – spoločnosti SEKIER, s. r. o., keďže žiadna zmena mu nebola oznámená. Výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka považoval za nenaplnený; zároveň namietal, že žalovaný odvodzoval výšku nájomného a samotný nájomný režim z nájomnej zmluvy z 1. 9. 1996, ktorá sa podľa jeho tvrdenia týkala bytu č. X na vyššom podlaží, kým žalobca užíval byt č. 1 na prízemí. Navrhoval preto určiť neplatnosť výpovede a zároveň určiť, že nájomný vzťah medzi účastníkmi naďalej trvá.

4. Žalovaný sa bránil tým, že vlastníkom bytu sa stal (s účinkami ex tunc) ku dňu udelenia príklepu na exekučnej dražbe dňa 29. 12. 2022 (§ 150 ods. 2 Exekučného poriadku) a že žalobca o tejto skutočnosti vedel, keďže sa osobne zúčastnil dražby aj rozvrhového pojednávania. Podľa žalovaného § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka neustanovoval v posudzovanom kontexte takú oznamovaciu povinnosť, ktorá by bránila nájomcovi plniť novému prenajímateľovi; žalobca mal nájomné uhrádzať priamo jemu, prípadne ho zložiť do notárskej úschovy, a to aj vtedy, ak nepoznal číslo účtu (s možnosťou úhrady poštovým poukazom). Žalovaný tiež tvrdil, že prostredníctvom právneho predchodcu (SEKIER, s. r. o.) bola dňa 19. 4. 2023 žalobcovi zaslaná výzva, v ktorej sa oznámila zmena vlastníctva a uviedlo sa platobné miesto (bankový účet žalovaného), avšak žalobca si poštu dlhodobo nepreberal. Následné úhrady žalobcu po doručení výpovede nemali mať vplyv na platnosť už danej výpovede. Navrhoval žalobu zamietnuť.

5. Súd prvej inštancie vykonal rozsiahle dokazovanie listinami a výsluchom svedka JUDr. R. Ulianka. Mal preukázané, že bola uzavretá nájomná zmluva z 24. 2. 1959 na trojizbový byt na prízemí (bez presného čísla bytu), neskôr dňa 1. 9. 1996 zmluva označujúca byt č. X; evidenčný list z roku 2008 uvádzal byt č. X s celkovou mesačnou úhradou 1 637 Sk (cca 54,34 EUR), avšak pasport bytového domu z roku 2001 evidoval D. C. v byte č. X na prízemí a byt č. X užívaný manželmi J.. Pokiaľ ide o vlastníctvo, súd ustálil, že žalovaný nadobudol vlastnícke právo k bytu č. X na základe príklepu z 29. 12. 2022, pričom uznesenie o schválení príklepu nadobudlo právoplatnosť 4. 5. 2023 a žalovaný bol následne zapísaný ako vlastník na LV č. XXXX. K otázke komunikácie strán súd zistil, že žalobca listom zo dňa 28. 2. 2024 vyzval žalovaného na oznámenie platobných údajov; žalovaný reagoval listom zo dňa 5. 3. 2024, v ktorom spojil odpoveď s výpoveďou z nájmu a s výzvou na úhradu dlžného nájomného, pričom výpoveď bola žalobcovi doručená 22. 3. 2024. Z účtovných podkladov mal súd preukázané, že žalobca od septembra 2022 do júna 2023 platil 26 EUR mesačne súdnemu exekútorovi a od júla 2023 do februára 2024 52 EUR mesačne na účet spoločnosti SEKIER, s. r. o.; dňa 25. 3. 2024 uhradil na tento účet ešte 52 EUR a v máji 2024 uhradil žalovanému po 54,52 EUR.

6. K rozhodujúcej otázke oznámenia/preukázania zmeny v osobe prenajímateľa podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka súd vzal do úvahy list – výzvu spoločnosti SEKIER, s. r. o. zo dňa 19. 4. 2023 adresovanú žalobcovi, v ktorej sa uvádzala zmena vlastníka a bankové spojenie žalovaného; súčasťou spisu bola doručka s vyznačením uloženia zásielky dňa 25. 4., a tiež oznámenie o uložení zásielky s poučením o 18-dňovej odbernej lehote. Žalobca predložil reklamáciu doručovania zo dňa 11. 5. 2023 a tvrdil, že si zásielku chcel v rámci odbernej lehoty prevziať, no tá sa už na pošte nenachádzala. Súd vyhodnotil, že žalovaný neuniesol dôkazné bremeno o tom, že predmetné oznámenie sa dostalo do „sféry dispozície“ žalobcu v zmysle § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vychádzal pritom z objektívneho konceptu účinnosti jednostranného právneho úkonu voči neprítomnej osobe: účinky nastávajú okamihom, keď má adresát objektívnu možnosť sa s prejavom zoznámiť. Keďže sa preukázalo, že žalobca sa v rámci odbernej lehoty o zásielku uchádzal a zásielka mu reálne k dispozícii nebola, súd dospel k záveru, že účinné oznámenie ani preukázanie zmeny v osobe prenajímateľa sa neudialo. Tento záver súd podporil aj časovým aspektom exekučného konania: hoci nadobudnutie vlastníctva viazalo na príklep s účinkami ex tunc (§ 150 ods. 2 Exekučného poriadku), oznamovacia/preukazovacia interakcia s nájomcom racionálne pripadala do úvahy najskôr po právoplatnosti uznesenia o schválení príklepu (4. 5. 2023), pričom ani po tomto dátume nebolo preukázané účinné doručenie.

7. Z takto zisteného skutkového stavu súd vyvodil právne závery v dvoch krokoch. Po prvé, aplikoval § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka a konštatoval, že pri zmene vlastníctva prenajatej veci vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa ex lege, avšak vo vzťahu k nájomcovi nadobúda táto zmena praktickú relevanciu pre plnenie jeho peňažných povinností až okamihom, keď je mu zmena oznámená alebo novým vlastníkom preukázaná. Právna ochrana nájomcu spočívala v tom, že až do tohto momentu sa mohol zbaviť svojich záväzkov riadnym plnením voči dovtedajšiemu adresátovi, a to podľa obsahu existujúceho nájomného vzťahu, prípadne aj podľa exekučných príkazov determinujúcich dočasné platobné miesto. Z dôkazov vyplynulo, že žalobca v rozhodnom období plnil časť nájomného súdnemu exekútorovi a následne v zaužívanom režime pôvodnému prenajímateľovi;

súd preto uzavrel, že absentovalo kvalifikované omeškanie, ktoré by naplnilo hypotézu § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Po druhé, súd sa vysporiadal s výkladom § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka a konštatoval, že žalobcovi prislúchal procesný prostriedok ochrany v podobe žaloby na určenie neplatnosti výpovede, pričom samostatné určenie, že nájomný vzťah trval, bolo nadbytočné a nad rámec zákonom predvídaného predmetu konania.

8. K námietkam strán súd uviedol, že otázku vlastníckeho práva k bytu neriešil prejudiciálne nad rámec nevyhnutného, keďže rozhodné bolo posúdenie účinnosti oznámenia/preukázania zmeny vlastníka smerom k nájomcovi a následného splnenia/nespĺnenia nájomcových peňažných povinností. Súd akceptoval, že žalovaný nadobudol vlastníctvo ku dňu príklepu, no zdôraznil, že toto hmotnoprávne nadobudnutie samo osebe neodstraňuje požiadavku adresnej komunikácie voči nájomcovi podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka a nelegalizuje spätné vytváranie skutkového stavu potrebného pre aplikáciu § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Zohľadnil tiež, že žalobca bezprostredne po oboznámení sa s požiadavkou platiť žalovanému začal plniť aj s doplatením požadovaných súm, čo bolo nezlučiteľné s predstavou o jeho dlhodobom a sústavnom neplnení.

9. Na tomto základe súd prvej inštancie rozhodol tak, že určil neplatnosť výpovede z nájmu bytu zo dňa 5. 3. 2024 (doručenej 22. 3. 2024), žalobu vo zvyšku, t. j. v časti o určenie trvania nájomného vzťahu, zamietol a o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku s tým, že žiadna zo strán nemá právo na ich náhradu vzhľadom na parciálny úspech každej zo strán. Záver súdu spočíval v tom, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno o účinnom oznámení alebo preukázaní zmeny v osobe prenajímateľa žalobcovi podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka a z toho dôvodu nemohol úspešne uplatniť výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka; naopak, priebeh plnení žalobcu preukazoval, že v rozhodnom období nešlo o hrubé porušenie povinnosti platiť nájomné po dobu dlhšiu ako tri mesiace vo vzťahu k oprávnenému adresátovi plnenia.

Odvolaie

10. Žalovaný podal v zákonnej lehote odvolanie proti výrokom I. a III. rozsudku súdu prvej inštancie. Odvolaciemu súdu primárne navrhol, aby podľa § 388 CSP napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a žalobcovi uloží povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania vrátane trov právneho zastúpenia za konanie na prvom stupni i v odvolacom konaní; subsidiárne žiadal, aby odvolací súd podľa § 389 ods. 1 CSP napadnuté výroky zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

11. Odvolanie oprel o viaceré dôvody podľa § 365 ods. 1 CSP, najmä o nesprávne právne posúdenie veci (písm. h), nesprávne skutkové zistenia (písm. f), porušenie práva na spravodlivý proces nesprávnym procesným postupom (písm. b), nevykonanie potrebných dôkazov (písm. e) a inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie (písm. d).

12. Jadrom odvolacej argumentácie bola výhrada, že súd prvej inštancie nesprávne identifikoval podstatu právneho sporu, keď v odseku 39 odôvodnenia postavil rozhodnutie na formalistickej otázke, či bola zmena vlastníka bytu nájomcovi „oznámená“ alebo „preukázaná“ v zmysle § 680 ods. 2 OZ, a prehliadol účel tohto ustanovenia – ochranu nájomcu prostredníctvom jeho vedomosti o zmene v osobe prenajímateľa. Žalovaný zdôraznil, že v posudzovanej veci bolo bez pochybností preukázané, že žalobca mal plnú vedomosť o zmene vlastníka a prenajímateľa: osobne sa zúčastnil dražby, následne podával námietky proti udeleniu príklepu a vystupoval v exekučnom konaní, ktoré vyústilo do schválenia príklepu. V takomto skutkovom rámci podľa žalovaného nemožno § 680 ods. 2 OZ vykladať tak rigidne, aby sa prehliadol jeho materiálny účel; naopak, „oznámenie“ alebo „preukázanie“ zmeny vlastníka bolo naplnené už samotným priebehom a obsahom konaní, na ktorých žalobca aktívne participoval. Súd prvej inštancie pritom sám citoval z literatúry (komentár OZ), že ex lege sukcesiou prechádza na nadobúdateľa aj právo na nájomné a že nájomca nemá po zmene vlastníka právny dôvod plniť pôvodnému prenajímateľovi; napriek tomu dospel k záveru, ktorý podľa žalovaného v praxi „konvaliduje“ plnenie bez právneho dôvodu ako riadne plnenie nájomného. Takýto záver je podľa odvolania vnútorne rozporný, popiera obsah citovaného výkladu aj samotnú normu § 680 ods. 2 OZ a robí zákonný prechod práv prenajímateľa iluzórnym. Odvolateľ podporil tento výklad aj odkazom na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 43CoKR/5/2019, podľa ktorého je nájomca v právnom vzťahu výlučne s aktuálnym prenajímateľom a všetky práva a povinnosti (vrátane vysporiadania) smerujú k poslednému prenajímateľovi; voči predchádzajúcemu vlastníkovi nájomcovi po zmene vlastníctva záväzok platiť nájomné už nevzniká.

13. Druhá línia odvolania sa sústredila na posúdenie účinkov doručenia listu pôvodného prenajímateľa z 19. 4. 2023, ktorým mal žalobcovi oznamovať zmenu vlastníka a uvádzať platobné miesto. Žalovaný namietal, že súd síce správne reprodukoval zásadu § 45 OZ a súdnej praxe, podľa ktorej postačí, že sa prejav vôle dostane do sféry dispozície adresáta (t. j. adresát mal objektívnu možnosť sa s ním oboznámiť), avšak následne bez presvedčivého dôvodu uzavrel, že účinky doručenia nenastali.

Z doručenky a oznámenia o uložení vyplýva uloženie zásielky dňa 25. 4. 2023; tým sa podľa žalovaného zásielka dostala do dispozičnej sféry žalobcu a účinky doručenia nastali bez ohľadu na to, či sa žalobca fakticky oboznámil s obsahom. Prípadná nesprávna informácia pošty o dĺžke úložnej doby nie je právne relevantná, keďže žalobcovi nič nebránilo zásielku vyzdvihnúť skôr. V kontexte dlhodobého a opakovaného nepreberania pošty zo strany žalobcu ide podľa odvolania o zneužitie práva a nemožno priznávať právnu ochranu formalistickej výhovorky na pochybenie doručovateľa. Aj keby však odhliadnuc od tohto listu, žalovaný zdôrazňuje, že účel § 680 ods. 2 OZ bol naplnený žalobcovou preukázanou vedomosťou o zmene prenajímateľa.

14. V rovine skutkových námietok žalovaný vytýkal súdu prvej inštancie, že neprijateľne zľahčil dôkazy o oznámení zmeny zo strany pôvodného prenajímateľa a zároveň mylne hodnotil žalobcovu vedomosť o uznesení Okresného súdu Zvolen č. k. 10Er/308/2016-565 zo dňa 19. 4. 2023, ktorým bol schválený príklep: keďže týmto uznesením sa exekučný súd vysporiadal aj s námietkami žalobcu, bolo logicky nevyhnutné, aby bol o uznesení upovedomený. Ďalej namietal, že súd nesprávne posúdil „riadnosť“ platieb. Reálna mesačná úhrada podľa evidenčných podkladov predstavovala 54,52 EUR, avšak žalobca dlhodobo hradil len 52 EUR, pričom po doručení výpovede opätovne začal uhrádzať 54, EUR. Podľa konštantnej judikatúry pre naplnenie § 711 ods. 1 písm. d) OZ nie je rozhodujúca presná suma nedoplatku, ale to, že nájomné nebolo uhradené riadne a v celosti dlhšie ako tri mesiace. Skutočnosť, že žalovaný „nerozporoval“ existenciu platieb 52 EUR neznamena, že uznal ich dostatočnú výšku; naopak, už v podaniach poukazoval na to, že žalobca si svojvoľne znížil výšku nájomného (s odkazom na list z roku 2016) a navrhoval doplniť dokazovanie vyžiadanim stanoviska pôvodného prenajímateľa a predmetného listu.

15. Žalovaný ďalej namietal neúplnosť dokazovania. Súd podľa neho nevykonával dôkazy, ktoré sa javili kľúčové pre objasnenie rozhodujúcich skutočností: najmä svedecké výpovede osôb prítomných na rozvrhovom pojednávaní, ktorí mali potvrdiť, že žalobca zásielku z 19. 4. 2023 fakticky odmietol prevziať a súčasne deklaroval plnú vedomosť o zmene vlastníka bytu. Súd tiež nevyžiadal stanovisko pôvodného prenajímateľa k oznámeniu zmeny a list z roku 2016 o jednostrannom znížení nájomného. Odvolateľ poukázal na absenciu riadneho procesného rozhodnutia, prečo tieto dôkazy neboli vykonané, hoci boli navrhnuté a zjavne smerovali k objasneniu sporných otázok (§ 365 ods. 1 písm. e) CSP).

16. Samostatne žalovaný vytýka nedostatočné a zmätočné odôvodnenie napadnutého výroku I. (a reflexne výroku o trovách). Podľa § 220 ods. 2 CSP bol súd povinný vysporiadať sa s rozhodujúcimi námietkami a vysvetliť úvahy, ktoré ho viedli k právnym záverom; to sa však podľa odvolania nestalo. Odôvodnenie je podľa neho formálne, jednostranné a vnútorné rozporné: na jednej strane preberá komentárový výklad o bezdôvodnosti plnenia pôvodnému prenajímateľovi po zmene vlastníka, na druhej strane vyhlasuje takéto plnenia za „riadne plnenie“ nájomného v zmysle § 711 OZ. Absentuje tiež presvedčivé vysvetlenie, prečo mal žalovaný niesť dôkazné bremeno ohľadom „oznámenia“ či „preukázania“ zmeny vlastníka za situácie, keď žalobcová vedomosť o zmene je podľa žalovaného nesporná a preukázaná. Takýto deficit odôvodnenia žalovaný subsumuje pod porušenie práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP) s odkazom na judikatúru ESLP a Ústavného súdu SR o požiadavke presvedčivého a dostatočného odôvodnenia.

17. Napokon, odvolanie akcentuje, že aj keby medzi účastníkmi vznikla prechodná právna neistota o osobe prenajímateľa, žalobca bol povinný postupovať spôsobom, ktorý eliminuje riziko nesprávneho adresáta plnenia – najmä zriadením notárskej (resp. súdnej) úschovy nájomného do vyriešenia sporného statusu prenajímateľa. Keďže tak neurobil a naďalej platil tretiemu subjektu, konal podľa žalovaného v rozpore s povinnosťou predchádzať škodám (§ 415 OZ) a podľa pravidiel o zložení plnenia do úschovy (§ 417 ods. 2 OZ), čo vylučuje záver o riadnom plnení povinností nájomcu.

18. V syntéze žalovaný tvrdil, že súd prvej inštancie formalistickým a vnútorné rozporným výkladom § 680 ods. 2 OZ a § 45 OZ, pri neúplnom dokazovaní a nedostatočnom odôvodnení, neprípustne legitimizoval platby bez právneho dôvodu pôvodnému prenajímateľovi ako „riadne plnenie“ a tým neprávne vylúčil naplnenie výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ. Z týchto dôvodov sa domáha zmeny rozsudku s úplným zamietnutím žaloby a priznaním náhrady trov, prípadne jeho zrušenia a vrátenia vecí na nové konanie so záväzným právnym názorom odvolacieho súdu.

Vyjadrenie k odvolaniu

19. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného navrhol, aby odvolací súd potvrdil rozsudok okresného súdu v napadnutých výrokoch I. a III. a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Odvolanie žalovaného považoval za nedôvodné, právne i skutkovo nepresvedčivé a vybudované na formalistickom výklade, ktorý ignoruje účel a zmysel § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, rozhodnú judikatúru aj zistený skutkový stav.

20. Jadro spornej právnej otázky podľa žalobcu spočívalo a aj naďalej spočíva v tom, či bola nájomcovi zmena vlastníctva k prenajatej veci riadne oznámená predchádzajúcim prenajímateľom alebo preukázaná nadobúdateľom v intenciách § 680 ods. 2 OZ, a to spôsobom, ktorý vyvolal účinky doručenia podľa § 45 ods. 1 OZ. Prvoinštančný súd si podľa žalobcu správne osvojil a aplikoval tento právny test, keď konštatoval, že takáto rozhodná skutočnosť preukázaná nebola. Tento záver je v súlade s aktuálnou judikatúrou najvyšších súdnych autorít, osobitne s rozhodnutím Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Obdo/21/2021 publikovaným pod R 34/2022, podľa ktorého nový vlastník vstupuje do všetkých práv a povinností prenajímateľa zo zákona, avšak účinky voči nájomcovi – a teda aj jeho povinnosť plniť už výlučne novému prenajímateľovi – nastupujú až okamihom, keď mu je zmena v osobe prenajímateľa oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná; dovtedy plnenie pôvodnému prenajímateľovi (alebo podľa exekučného príkazu exekútorovi) spôsobuje zánik dlhu nájomcu, pričom vzájomné vyporiadanie medzi pôvodným a novým vlastníkom prebieha podľa pravidiel o bezdôvodnom obohatení. Námiетка žalovaného, že „vedomosť“ nájomcu o zmene prenajímateľa bola daná jeho osobnou účasťou na dražbe či na rozvrhovom pojednávaní, je podľa žalobcu nesúladná s citovaným judikatórnym záverom: zákon i judikatúra nerozpoznávajú substitúciu formálneho oznámenia alebo preukázania zmeny prenajímateľa neurčitými sprostredkovanými informáciami či „domnienkami“ o právnom stave. Cieľom § 680 ods. 2 OZ je chrániť kontinuitu nájomného vzťahu a právnu istotu nájomcu ako slabšej strany – nie prenášať riziko zmeny vlastníka a neistoty platobných podmienok na nájomcu, ktorý zmenu nevyvolal.

21. Z hľadiska okamihu nadobudnutia vlastníctva pri exekučnej dražbe žalobca zdôrazňuje, že v zmysle § 150 ods. 2 Exekučného poriadku (v relevantnom znení) je nadobudnutie vlastníctva podmienené naplnením dvoch kumulatívnych právnych skutočností – zaplatením najvyššieho podania a schválením príklepu súdom – s následkom nadobudnutia ku dňu príklepu. Až keď sú obe podmienky splnené, je možné – vo vzťahu k nájomcovi – hovoriť o právne relevantnej zmene v osobe prenajímateľa. Žalobca súčasne poukázal na to, že mu nebolo doručované uznesenie o schválení príklepu (Okresný súd Zvolen č. k. 10Er/308/2016-565 zo dňa 19. 04. 2023), a teda ani objektívne nemohol poznať okamih právoplatnosti, resp. posúdiť, či a kedy nastali všetky predpoklady § 150 ods. 2 EP. Ak žalovaný tvrdí, že sa ujal držby už v januári 2023, ide o okolnosť právne neutrálne bez toho, aby bola nájomcovi preukázaná zmena vlastníka a s ňou súvisiace platobné údaje; samotné „uchopenie držby“ oznámené exekútorovi nenahrádza adresné splnenie oznamovacej/preukazovacej povinnosti voči nájomcovi podľa § 680 ods. 2 OZ.

22. K spornému doručeniu listiny „Výzva na úhradu nájomného z dôvodu zmeny vlastníka a prenajímateľa bytu“ zo dňa 19. 04. 2023 žalobca uviedol, že žalovaný nepreukázal ani to, že obsahom obálky s podacím číslom K. bola práve uvedená výzva, ani to, že sa doručovala v čase, keď už existoval právoplatne zavŕšený titul nadobudnutia (uznesenie o schválení príklepu bolo v deň datovania listiny len vydané, nie právoplatné ani doručené). Rozhodujúce však je, že účinky doručenia voči neprítomnej osobe podľa § 45 ods. 1 OZ vznikajú okamihom „dôjdenia“ prejavu vôle do dispozičnej sféry adresáta v rovine priestorovej i časovej. Žalobcovi bol doručený poštový oznam s uvedenou odbernou lehotou 18 dní; zásielka sa však vrátila odosielateľovi skôr, než táto objektívna lehota uplynula. Poznámka „Uložiť 7 dní“ na obálke – bez preukázaného a zrozumiteľného oznámenia adresátovi – nemôže nahradiť objektívnu časovú zložku „dôjdenia“ a už vôbec nie preniesť dôsledky skrátenej úložnej doby na nájomcu. Žalobca doručovanie v stanovenej 18-dňovej lehote reklamoval; nemožnosť oboznámiť sa s obsahom zásielky bez vlastného zavinenia vylučuje vznik hmotnoprávnych účinkov doručenia. Záver prvoinštančného súdu, že oznámenie sa nedostalo do dispozície žalobcu spôsobom, ktorý by založil účinky § 45 ods. 1 OZ, je preto logický, skutkovo podopretý a právne udržateľný.

23. Vo veci plnenia nájomného žalobca podrobne rekonštruoval peňažné toky: do júla 2023 uhradil čiastočné plnenia exekútorovi podľa exekučného príkazu a následne platil na účet pôvodného prenajímateľa SEKIER, s.r.o., teda subjektom, ktorým dovtedy podľa zmluvnej praxe a existujúceho stavu plnil. Kým mu nebola preukázaná zmena prenajímateľa a neboli oznámené platobné údaje, konal v súlade s § 680 ods. 2 OZ, pričom jeho plnenia spôsobovali zánik dlhu voči tomu, komu mal plniť po oznámení – s tým, že vyporiadanie medzi vlastníkami je ich vecou. Až výpoveď žalovaného zo dňa 05. 03. 2024 (ktorá, paradoxne, sama obsahovala už po prvýkrát platobné údaje a žalovaným požadovaný výšku mesačného plnenia 54,52 EUR) viedla k okamžitému prechodu žalobcu na platby žalovanému a k úhrade ním požadovaných súm aj späť; tú istú výšku mal podľa žalovaného tvoriť súčet „nájomného“ (25 EUR) a platieb za služby. Žalobca zdôraznil, že dlhodobo uhradil 52 EUR mesačne, časť plnení (napr. elektrinu) hradí priamo dodávateľovi, a nebol mu nikdy doručený nový evidenčný list ani vyúčtovania po úmrtí matky, ktoré by zohľadňovali zmenu počtu osôb či reálne náklady. Pri absencii riadneho oznámenia zmeny prenajímateľa/platobného miesta a pri absencii vyúčtovaní nemožno jeho konanie kvalifikovať ako „hrubé porušenie povinností“ po dobu dlhšiu ako tri mesiace

podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ. Žalobca odkazuje aj na judikatúru: pred vykonaním vyúčtovania nie je úhrada za služby splatná (R 78/2004), a pri výpovedi pre neplatenie musia sudy skúmať dôvody, trvanie, sociálne pomery a konkrétnu výšku nedoplatku (NS SR 5 M Cdo 20/2007; ÚS SR II. ÚS 436/2014). V kontexte sporu osobitne zdôraznil, že jeho dočasné zníženie platieb súviselo aj s obmedzením možnosti nerušeného užívania bytu a spoločných častí domu, čo prenajímateľ (ani jeho právni predchodcovia) nevyriešili.

24. K procesným výhradám žalovaného žalobca uviedol, že prvoinštančný súd vykonal primerané a rozsiahle dokazovanie, identifikoval rozhodné otázky a svoje závery presvedčivo vyložil v bodoch 42 až 44 odôvodnenia. Povinnosťou súdu nie je odpovedať na každý detailný argument, ale na tie, ktoré sú pre výsledok sporu rozhodujúce; táto požiadavka bola naplnená v zmysle § 220 ods. 2 CSP, judikatúry ÚS SR i štandardov ESLP. Navrhované doplnenie dokazovania zo strany žalovaného (ďalšie svedecké výsluchy k rozvrhovému pojednávaniu či list z r. 2016) by nemohlo zmeniť jadro právne rozhodnej otázky – absenciu riadneho oznámenia/preukázania zmeny prenajímateľa žalobcovi a neexistenciu účinného doručenia listiny z 19. 04. 2023 v intenciách § 45 ods. 1 OZ. Námietka, že žalobca mal platiť do notárskej úschovy, neobstojí: § 680 ods. 2 OZ poskytuje nájomcovi výslovnú ochranu – do okamihu oznámenia/preukázania zmeny prenajímateľa plnenie pôvodnému prenajímateľovi (resp. podľa exekučného príkazu) jeho dlh zbavuje; úschova nie je zákonnou povinnosťou, ale len jednou z možných foriem riešenia právnej neistoty.

25. Napokon žalobca akcentoval materiálne hľadiská a princíp dobrých mravov (§ 3 ods. 1 OZ) v spojení s ústavnou ochranou obydliá. V predmetnom byte býva od detstva (od roku 1959), je osobou v dôchodkovom veku so zhoršeným zdravotným stavom a reálne nemá inú alternatívu bývania. Upozornil na spôsob, akým právni predchodcovia žalovaného nakladali s bytovým fondom, ako aj na prepojenia žalovaného so spoločnosťou SEKIER, s.r.o. a RL HOLDING, s.r.o. (vrátane exekučných súvislostí), pričom podľa žalobcu žalovaný pasivitou pri oznámení zmeny vlastníka a platobných údajov vyvolal situáciu, ktorú následne použil ako základ pre výpoveď. Toto konanie je v rozpore s dobrými mravmi, osobitne ak si bol žalovaný vedomý trvácnosti nájomného vzťahu a jeho vplyvu na cenu nehnuteľnosti. V tejto optike nemožno akceptovať, aby formalistická argumentácia nahradila zákonnú ochranu nájomcu, ktorú § 680 ods. 2 OZ výslovne garantuje.

26. Z uvedených dôvodov žalobca navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch I. a III. potvrdil ako vecne správny a zákonný a priznal žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Rozhodnutie súdu prvej inštancie považoval za správne, keď tento riadne zistil skutkový stav, vykonal primerané a relevantné právne posúdenie (vrátane aplikácie § 680 ods. 2 OZ, § 45 ods. 1 OZ a § 150 ods. 2 EP) a rozhodnutie presvedčivo odôvodnil v medziach požadovaných vnútroštátnou i európskou judikatúrou.

Replika žalovaného

27. Žalovaný vo svojej replike k vyjadreniu žalobcu žiadal, aby odvolací súd prihliadol na to, že argumentácia žalobcu je podľa neho účelová, prekrúca zmysel a účel relevantných noriem a smeruje k prehnanému formalistickému výkladu, ktorý nerešpektuje osobitosti prejednávanej veci (zmena vlastníctva bytu nadobudnutím v exekučnej dražbe). Žalovaný zotrváva na návrhu, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a žalobu v celom rozsahu zamietol (prípadne zrušil a vec vrátil), a to najmä s poukazom na kombináciu právnych a skutkových dôvodov, ktorými spochybňuje závery súdu prvej inštancie o (ne)oznámení zmeny prenajímateľa, o účinkoch doručenia listiny z 19. 04. 2023, o subjektívnej „nevedomosti“ žalobcu a o (ne)riadnom hodnotení dôkazov.

28. Ústredne žalovaný akcentoval jazykový a teleologický výklad § 680 ods. 2 OZ: norma pracuje s alternatívou „zmena vlastníka bola nájomcovi oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná“. Podľa žalovaného sa žalobca aj súd prvej inštancie sústredili výhradne na prvú vetvu („oznámenie“) a nereflektovali rovnocennosť druhej („preukázanie“), hoci z osobitných okolností tejto veci vyplýva, že účel ustanovenia – zabezpečiť „vedomosť“ nájomcu o zmene prenajímateľa – bol naplnený. Žalovaný tvrdí, že v konaní bol nesporný objektívny súhrn znakov „preukázania“: žalobcova priama účasť na dražbe, jeho procesná aktivita v exekučnom konaní (námietky proti príklepu, sledovanie rozvrhu výťažku), jeho osobná prítomnosť na rozvrhovom pojednávaní a ďalšie kroky smerujúce k zmareniu zmeny vlastníctva (vrátane excindačnej žaloby). V takomto kontexte označil tvrdenie žalobcu, že „sa nemal ako objektívne dozvedieť“, za zavádzajúce; podľa žalovaného ide o prípad, kde nájomca „mohol a musel vedieť“ o zmene v osobe prenajímateľa a kde formalistická požiadavka na jediné akceptovateľné „oznámenie“ popiera účel normy. Z tohto hľadiska považoval aj žalobcom citované rozhodnutie NS SR (R 34/2022) za nepoužiteľné v plnom rozsahu, keďže riešilo štandardnú zmenu vlastníka a dôraz kladlo na „oznámenie“, nie na „preukázanie“, a navyše absentovali špecifiká exekučnej dražby.

29. Na druhom mieste žalovaný polemizoval s výkladom účinkov doručenia listiny „Výzva na úhradu nájomného z dôvodu zmeny vlastníka a prenajímateľa bytu“ zo dňa 19. 04. 2023. Tvrdil, že obsah obálky s podacím číslom OA269867232SK zodpovedal citovanej listine, čo možno podľa neho hodnoverne verifikovať výsluchom zamestnankyne notárky, ktorá osvedčovala kópie a obálku prvý raz otvárala; keďže žalobca túto otázku pred súdom prvej inštancie nenamietal, považuje ju za nespornú. K námietke „predčasnosti“ odoslania (pred právoplatnosťou uznesenia o schválení príklepu) uviedol, že účelom zásielky bolo včasné informovanie nájomcu o nastávajúcom právnom stave so spätnými účinkami ku dňu príklepu; právoplatnosť rozhodnutia o schválení príklepu považuje za právnu istotu, ktorej nastúpenie bolo v danom type konania objektívne neodvratné. Kľúčovo nesúhlasí so záverom prvoinštančného súdu, že „dôjdenie“ nenastalo pre skrátenú úložnú dobu: podľa žalovaného je právom odosielateľa zvoliť úložnú dobu v rámci pravidiel poštového podniku; žalobca mal objektívnu možnosť zásielku vyzdvihnúť počas prvých 7 dní (ba až v deň prvého pokusu o doručenie, ak by jej prevzatie výslovne neodmietol). Argument, že žalobca konal v dobrej viere podľa 18-dňovej lehoty na oznámenke, považoval žalovaný za nevierohodný; odkázal na opakované problémy žalobcu s preberaním pošty aj v iných konaniach (vrátane zmarenia prvého termínu rozvrhu). Zo všetkého vyvodil, že listina sa dostala do dispozičnej sféry adresáta v zmysle § 45 ods. 1 OZ (najmenej v rovine priestorovej i objektívnej možnosti oboznámenia sa), a ak k reálnemu oboznámeniu nedošlo, stalo sa tak zavinením na strane žalobcu.

30. Žalovaný zároveň namietal, že žalobca zvolil aj vo fáze „reklamácie doručenia“ nevhodný postup – nekomunikoval s odosielateľom a nepožiadaval o duplicitné zaslanie – čím ešte viac prehýbil následky svojej pasivity. V tejto súvislosti odmietal, aby bola „neznalosť práva“ alebo absencia právnického vzdelania žalobcu dôvodom na rozšírenú ochranu: poukazuje na princíp vigilantius iura scripta sunt, na všeobecnú povinnosť každej zmluvnej strany vykonávať bežnú starostlivosť (vrátane sledovania údajov vo verejných registroch a vlastnej poštovej agendy) a na to, že žalobca bol vo všetkých konaniach právne zastúpený.

31. Ďalej žalovaný spochybnil záver o „riadnom plnení“ nájomného. Tvrdil, že pri vedomosti o zmene prenajímateľa žalobca úmyselne plnil nesprávne subjektu a nevyužil štandardné riešenie právnej neistoty – notársku úschovu so solučnými účinkami. Zdôraznil tiež rozpornosť tvrdení žalobcu: na jednej strane tvrdí, že po oznámení „duplicitne plnil žalovanému“, na druhej strane sa v inom konaní domáha vydania bezdôvodného obohatenia od pôvodného prenajímateľa. V otázke výšky a riadnosti plnení žalovaný pripomenul, že žalobca si svojvoľne znížil platenú sumu (na 52 EUR), pričom súd prvej inštancie sa podľa neho náležite nezaoberal skutkovými podkladmi (vrátane požadovaného listu z r. 2016 a stanoviska pôvodného prenajímateľa), ktoré mali objasniť dohodnutú výšku nájomného a existenciu nedoplatkov.

32. K otázke preukazovania vlastníctva listom vlastníctva žalovaný uviedol, že pri nadobudnutí v exekučnej dražbe sa zmena vlastníka do katastra zapisuje záznamom s deklaratórnymi účinkami (so spätným dopadom ku dňu príklepu), a preto „oznamovanie LV“ nemá materiálny význam pre splnenie § 680 ods. 2 OZ v tejto veci. K uzneseniu OS Zvolen z 19. 04. 2023 dodal, že exekučný súd ním de facto rozhodol aj o žalobcových námietkach; logicky teda muselo byť žalobcovi doručované ako namietateľovi a dôkaz o tom má byť v spise. V každom prípade bolo preukázané, že žalobca sa o stave rozhodovania aktívne informoval, čo podľa žalovaného vylučuje tvrdenú „nevedomosť“.

33. Žalovaný odmietol aj širšie skutkové konštrukcie žalobcu o „genéze“ vlastníckych prevodov bytového domu a ich (ne)platnosti: považuje ich za právne irelevantné pre súčasný spor, keďže o týchto otázkach už existujú právoplatné rozhodnutia. Rovnako irelevantné je podľa neho spájanie samostatnej exekúcie vedené JUDr. Dulinom so súčasnou vecou; vysvetľuje, že išlo o uplatnenie vlastných pohľadávok voči pôvodnému vlastníkovi a úvaha o potenciálnom prikázaní pohľadávky smerovala len k rozumnému predpokladu, že žalobca dlží rozdiel na nájomnom tomuto dlžníkovi.

34. Napokon žalovaný namietal kvalitu odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie. Tvrdil, že súd opomenul rozhodné skutkové okolnosti (najmä objektívnu vedomosť žalobcu o zmene prenajímateľa, priebeh doručovania listiny z 19. 04. 2023 a navrhované dokazovanie k obsahu obálky a k priebehu rozvrhu), dôkazy nezhodnotil v ich vzájomných súvislostiach, kľúčové návrhy na doplnenie dokazovania nevykonal a namiesto materiálneho posúdenia prijal formalistický záver o neexistencii riadneho oznámenia, čím žalobcovi poskytol ochranu „extra legem“. Z toho vyvodil nielen vady skutkových zistení a nesprávne právne posúdenie, ale aj procesnú vadu majúcu dopad na spravodlivý proces (nevykonanie navrhnutých dôkazov, nedostatky odôvodnenia).

35. Zhrnúc, žalovaný trval na tom, že v osobitných pomeroch exekučnej dražby bol účel § 680 ods. 2 OZ (zabezpečiť vedomosť nájomcu o zmene prenajímateľa) naplnený „preukázaním“ zmeny, resp. aspoň vznikom objektívnej vedomosti na strane nájomcu; doručovanie listiny z 19. 04. 2023 založilo účinky „dôjdenia“ a neúspech oboznámenia sa s obsahom ide na vrub žalobcu; plnenie žalobcu

pôvodnému prenajímateľovi po tejto vedomosti nemôže vyvolať solučné účinky a nemôže vyvrátiť naplnenie výpovedného dôvodu; a rozsudok súdu prvej inštancie neobstojí pre nesprávne právne posúdenie, nedostatky skutkových zistení a nedostatočné odôvodnenie. Z týchto dôvodov navrhol, aby odvolací súd rozhodol v zmysle petitu odvolania žalovaného.

Duplika

36. Žalobca vo svojej duplike k replike žalovaného zásadne odmietol tézu, že v prejednávanej veci nemožno plne uplatniť právny záver Najvyššieho súdu SR publikovaný pod R 34/2022, a rovnako odmieta, že by sa zákonná podmienka podľa § 680 ods. 2 OZ naplnila už samotným „preukázaním“ zmeny vlastníctva bez riadneho doručenia takého preukazu nájomcovi. Žalobca akcentuje, že výklad § 680 ods. 2 OZ podaný dovolacím súdom je všeobecný, použiteľný na všetky modalít zmeny vlastníka prenajatej veci (vrátane nadobudnutia v exekučnej dražbe), a opiera sa o systematickú a analogickú väzbu k § 526 OZ. Rovnako ako pri postúpení pohľadávky platí, že dovtedy, „dokiaľ“ postúpenie nebolo dlžníkovi oznámené alebo dokiaľ ho postupník dlžníkovi nepreukázal, má plnenie voči pôvodnému veriteľovi solučné účinky; v nájomných vzťahoch preto prenesené účinky nastupujú až okamihom preukázaného oznámenia alebo objektívne preukázaného vlastníckeho nástupníctva nového prenajímateľa adresovaného nájomcovi spôsobom, ktorý vyvolá hmotnoprávne účinky „dôjdenia“ voči neprítomnej osobe (§ 45 ods. 1 OZ). Žalobca z toho vyvodzuje, že v prejednávanej veci mu zmena vlastníctva nebola ani oznámená, ani preukázaná v právom relevantnej forme a spôsobom.

37. Na podporu tejto tézy poukázal na ustálenú prax v tom istom nájomnom vzťahu: pri skoršej (neskôr súdmi vyhlásenej za neplatnú) kúpe predmetu nájmu L. A. M. bol nájomcovi doručený písomný oznamujúci úkon s novými platobnými údajmi a výškou nájomného; nový vlastník sa následne procesne „prihlásil“ aj ako žalobca v spore vedenom OS Zvolen sp. zn. 6C/54/2007. Žalobca z tejto historickej skúsenosti oprávnenne očakával, že aj nadobudnutie vlastníctva vydražiteľom bude po splnení zákonných predpokladov preukázané písomne a adresne. Takéto preukázanie však nenastalo.

38. Kľúčovým uzlom sporu je podľa žalobcu absencia „dôjdenia“ prejavu vôle, na ktorý žalovaný stavia – listiny datovanej 19. 04. 2023. Žalobca detailne rozobral dve kumulatívne zložky dôjdenia: (i) priestorovú (peniknutie do sféry dispozície adresáta) a (ii) časovú (objektívna možnosť sa s obsahom oboznámiť „za normálnych okolností“). V danej veci bola jednostranne skrátaná úložná doba zásielky na 7 dní, hoci „normálna“ odberná lehota pri doručovaní do vlastných rúk predstavuje 18 kalendárnych dní; o skrátaní nebol adresát preukázateľne informovaný a zásielka bola odosielateľovi vrátená skôr, než mohol adresát za predpokladaných okolností reálne vykonať prevzatie. Žalobca preto namietal, že časová zložka dôjdenia naplnená nebola a listina nemohla vyvolať hmotnoprávne účinky voči nemu. Súčasne odmietol tvrdenie žalovaného, že obsah obálky bol nesporný: už na pojednávaní 10. 02. 2025 namietal neurčitost' obsahu predmetnej zásielky, a po výsluchu svedka 20. 03. 2025 zotrval na požiadavke hodnovernej identifikácie obsahu konkrétnej obálky s konkrétnym podacím číslom. Svedok predložil iba overené kópie obálky a samostatnej listiny; nepredložil originál obálky, originál listiny ani originál podacieho dokladu a ani netvrdil, že by k otvoreniu obálky došlo pred povereným zamestnancom notára. Overovacie doložky tak nepreukazujú totožnosť obsahu obálky a listiny; bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno v tejto otázke zaťažuje žalovaného, ktorý ho neuniesol.

39. Žalobca zároveň zdôraznil funkciu oznamovacej/preukazovacej povinnosti: nejde o prázdny formalizmus, ale o mechanizmus zachovania kontinuity nájomného vzťahu, právnej istoty a ochrany obydla nájomcu. Práve riadne oznámenie/preukázanie zmeny prenajímateľa má praktický význam aj pre „logistiku“ záväzku – uvedenie správneho platobného miesta, výšky a splatnosti nájomného. Pokiaľ tieto údaje neboli žalobcovi preukázateľne oznámené, bol oprávnený plniť spôsobom dovtedy zaužívaným vo vzťahu k pôvodnému vlastníkovi (SEKIER, s. r. o.). Na tejto línii argumentácie zotrval aj vo vzťahu k námietkam žalovaného o jeho údajných „vedomostiach“ z exekučného konania: žalobcovi nebolo doručené uznesenie o schválení príklepu (hoci ním exekučný súd riešil aj jeho námietky), čo vyplýva z exekučného spisu OS Zvolen č. k. 10Er/308/2016 pripojeného do konania a z obsahu zápisnice z pojednávania z 20. 03. 2025, kde žalobca navrhol oboznámiť príslušné doručenky. Nemožno mu preto prisudzovať „objektívnu vedomosť“ o okamihu nadobudnutia vlastníctva a z nej vyvodzovať povinnosť zmeniť spôsob plnenia bez riadneho oznamovacieho úkonu zo strany nadobúdateľa alebo pôvodného prenajímateľa.

40. Na adresu tvrdení žalovaného o „právnej gramotnosti“ žalobca uviedol, že jeho vyšší vek a absencia právnického vzdelania nemôžu byť spochybňované ako „citové pôsobenie“, ale že rozhodujúcou je zákonom vyžadovaná forma a spôsob komunikácie zmien v nájomnom vzťahu. To, že bol v iných veciach právne zastúpený, nemôže substituovať zákonom požadované oznámenie/preukázanie zo strany osoby, ktorá sa domáha výkonu práv nového prenajímateľa. Naopak, konanie žalovaného a spoločnosti RL HOLDING, s. r. o. – dokumentované aj exekučným príkazom z 15. 08. 2023, v ktorom je

žalobca označený za poddžníka povinného SEKIER, s. r. o. – podľa žalobcu skôr potvrdzuje, že zmena platobného miesta a výšky nebola voči žalobcovi transparentne a včas oznámená; ak by bol žalobca skutočne v omeškani so „správnym“ príjmom, absentuje akékoľvek predchádzajúce vyúčtovanie či výzva pôvodného prenajímateľa.

41. K námietkam o výške a riadneho plnenia žalobca uviedol, že nikdy neobdržal nový evidenčný list po úmrtí matky, ani každoročné vyúčtovania služieb; náklady na energie hradil priamo dodávateľovi a sumu nájomného (52 EUR) uhrádzal podľa dovtedajšej praxe. Ak žalovaný tvrdí existenciu nedoplatku či nesprávnej výšky plnenia, mal tieto tvrdenia uniesť jasným vyčíslením, časovým vymedzením a navrhnutím presvedčivých dôkazov – čo sa nestalo. V tomto bode preto považuje tvrdenia aj dôkazné bremeno na strane žalovaného za neunesené, a výpovedný dôvod pre neplatenie nájomného za nereálny.

42. Sumárne žalobca trval na tom, že: (i) zmena vlastníka mu nebola riadne oznámená ani preukázaná v zmysle § 680 ods. 2 OZ, vykladaného v súlade s R 34/2022 a analogicky k § 526 OZ; (ii) listina z 19. 04. 2023 nevyvolala účinky dôjdenia pre nenaplnenie časovej zložky a pre nepreukázaný obsah konkretizovanej obálky; (iii) uznesenie o schválení príklepu mu doručené nebolo, takže nemožno konštruovať objektívnu vedomosť o rozhodných právnych skutočnostiach; (iv) žalovaný neuniesol dôkazné bremeno o existencii a výške nedoplatku na nájomnom ani o riadnom oznámení zmeny platobného miesta; a (v) prvostupňový rozsudok je vecne a právne správny a primerane odôvodnený. Na tomto základe žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v bodoch I a III potvrdil a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu; zároveň žiadal oznámenie miesta a času verejného vyhlásenia rozsudku elektronickými prostriedkami podľa § 219 ods. 3 CSP.

Právne posúdenie odvolacím súdom

43. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

44. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

45. Odvolací súd preskúmal napadnuté výroky I. a III. rozsudku súdu prvej inštancie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v medziach podaného odvolania žalovaného (§ 379, § 380 CSP), pričom prihliadol na uplatnené odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 CSP a na skutočnosti a dôkazy uplatnené včas (§ 364, § 363 CSP). Pri rozhodovaní rešpektoval zásadu koncentrácie sporového konania a neprihliadal na dôvody a dôkazné návrhy, ktoré žalovaný prvýkrát artikuloval až v replike, pokiaľ nešlo o prípustné procesné reakcie bez rozširovania odvolacích dôvodov.

46. Po preskúmaní veci dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné. Napadnuté rozhodnutie je vecne správne, vychádza zo správne zisteného skutkového stavu a zodpovedá uplatneným hmotnoprávnym i procesnoprávnym normám. Nasleduje podrobné vysporiadanie sa s jednotlivými odvolacími námietkami.

47. Odvolací súd považuje za nutné uviesť, že je ale pravdou, že rozhodnutie má nedostatky, avšak tie v konečnom dôsledku nespôsobujú, žeby toto rozhodnutie nebolo vecne správne. Rozhodnutiu treba vytknúť, že nie je absolútne prípustné, aby sudca podania strán „doslova nakopíroval“ do rozhodnutia, prípadne takto postupoval aj pri špecifikácii jednotlivých dôkazov, či obsahu pojednávani.

48. Aj napriek daným pochybeniam vo forme rozhodnutia, odôvodnenie napadnutého rozsudku spĺňa požiadavky § 220 ods. 2 CSP, pokiaľ sa odmyslí neprípustný spôsob vyhotovenia kopírovaním. Z obsahu však je možné zistiť, čo súd uviedol, ktoré dôkazy hodnotil, aké skutkové zistenia z nich vyvodil a ako na ne aplikoval právne normy. Po analýze rozsudku a vyselektovaní nezmyselných kopírovacích pasáží v konečnom dôsledku v časti skutočnej rozhodovacej činnosti súdu v jeho závere, je rozhodnutie zrozumiteľné, logicky usporiadané a neprejavuje známky arbitrárnosti. Odvolací súd konštatuje, že neexistuje rozpor medzi skutkovými zisteniami a právnym záverom – ich vzájomná väzba je odôvodnená, a to v súlade s ustálenou judikatúrou. Rozsudok tak neporušuje právo na spravodlivý proces.

49. Žalovaný vzniesol námietku nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP) vo vzťahu k § 680 ods. 2 OZ.

50. Východiská právnej úpravy: Podľa § 680 ods. 2 OZ, ak dôjde k zmene vlastníctva prenajatej veci, vstupuje nový vlastník do práv a povinností prenajímateľa; doterajší prenajímateľ je povinný túto zmenu nájomcovi oznámiť alebo nadobúdateľ ju musí nájomcovi preukázať. Z gramatického, systematického aj teleologického výkladu vyplýva, že zákon podmieňuje účinky zmeny prenajímateľa voči nájomcovi

tým, že sa nájomca o zmene kvalifikovaným spôsobom dozvie (oznámením zo strany pôvodného prenajímateľa) alebo že mu nový vlastník zmenu preukáže. Nejde o formalizmus samoučelný; ide o nástroj ochrany právnej istoty nájomcu ako dlžníka, ktorý inak čelí riziku duplicitného plnenia a sankcií.

51. Tento výklad je v úplnom súlade s ustálenou judikatúrou najvyšších súdnych autorít, ktorá pri výklade § 680 ods. 2 OZ dlhodobo analogicky odkazuje na režim § 526 OZ o postúpení pohľadávky: do oznámenia alebo preukázania postúpenia plnenie dlžníka pôvodnému veriteľovi zbavuje dlžníka záväzku; až po oznámení či preukázaní musí plniť postupníkovi a plnenie pôvodnému veriteľovi záväzok nezaniká. Analogické pravidlo chráni nájomcu v situácii zmeny prenajímateľa.

52. Pre aplikačnú prax je osobitne významné, že judikatúra súdov sa ustálila na jednoznačnom závere, že ustanovenie § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka je aplikovateľné aj pre nájomný vzťah k bytu, hoci pre tento nájom Občiansky zákonník obsahuje aj osobitnú právnu úpravu (§ 706 a nasledujúce OZ).

53. Rozsudok 33 Odo 214/2005 (NS ČR) priamo odkazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 31. októbra 1997, sp. zn. 2Cdon 863/97. Na nadobúdateľa tak neprechádzajú najmä peňažné pohľadávky a dlhy prenajímateľa vzniknuté za trvania pôvodného nájomného vzťahu, ako je napr. pohľadávka prenajímateľa na splatné nájomné, povinnosť zaplatiť splatnú po tom pohľadávku nájom sú zas zľavu nájomného podobne.

54. Odvolací súd poukazuje v kontexte veci na rozhodnutie 28 Cdo/4735/2009 (NS ČR), v zmysle ktorého na nadobúdateľa neprechádzajú peňažné pohľadávky a dlhy prenajímateľa vzniknuté za trvania pôvodného nájomného vzťahu, ako je napr. pohľadávka prenajímateľa na splatné nájomné.

55. K argumentu žalovaného o „účelovej formalizácii“ odvolací súd uvádza: Žalovaný namieta, že súd prvej inštancie „formalizoval“ požiadavku oznámenia/preukázania a opomenul „subjektívnu vedomosť“ nájomcu o zmene vlastníka. Odvolací súd s daným argumentom nesúhlasí. Subjektívna vedomosť nájomcu o prebiehajúcej exekúcii, účasti na dražbe či o tom, že sa nová osoba ujíma držby, nie je totožná s právne relevantným oznámením alebo preukázaním zmeny vo význame § 680 ods. 2 OZ. Zákon výslovne kladie dôraz na adresný právny úkon smerujúci k nájomcovi, ktorý musí „dôjsť“ adresátovi v zmysle § 45 OZ. Až týmto úkonom sa vytvára predvídateľnosť právnych následkov zmeny prenajímateľa pre nájomcu (nové platobné miesto, identita veriteľa, parametre plnenia).

56. K namietanej „špecifickosti prípadu“ (sui generis) odvolací súd konštatuje: Žalovaný tvrdí, že vzhľadom na exekučnú dražbu ide o sui generis situáciu, kde striktne vyžadovať oznámenie/preukázanie odporuje účelu zákona. Ani táto námietka neobstojí. Exekučný spôsob nadobudnutia vlastníctva (pri splnení podmienok § 150 ods. 2 EP) nič nemení na požiadavke § 680 ods. 2 OZ, ktorý upravuje vzťah k nájomcovi. Vznik vlastníctva vydražiteľovi je otázka vecno-právna; účinnosť zmeny prenajímateľa voči nájomcovi (t. j. povinnosť nájomcu plniť už novému prenajímateľovi) je otázka záväzkovo-právna a podlieha požiadavke oznámenia alebo preukázania. Práve pri exekučných prevodoch je ochranná funkcia § 680 ods. 2 OZ ešte výraznejšia, lebo nájomca spravidla nie je účastníkom týchto konaní a nemá zaručenú priamu informáciu o splnení všetkých konštitutívnych predpokladov nadobudnutia vlastníckeho práva a o následnej zmene platobného režimu.

57. Súd prvej inštancie vyložil a aplikoval § 680 ods. 2 OZ správne a v súlade s jeho účelom. Námietka nie je dôvodná.

58. K námietke nesprávneho právneho posúdenia doručenia oznámenia z 19. 04. 2023 odvolací súd uvádza nasledovné.

59. Odvolací súd posudzoval v tomto smere viaceré atribúty k danej námietke. Predovšetkým posudzoval kritérium „dôjdenia“ prejavu vôle (§ 45 OZ). Prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde. Judikatúra upresňuje, že dôjde vtedy, keď sa objektívne dostane do sféry dispozície adresáta tak, aby sa s ním mohol za normálnych okolností oboznámiť. Táto požiadavka má dve zložky: (i) priestorovú (umiestnenie do dispozičnej sféry adresáta) a (ii) časovú (reálna možnosť oboznámiť sa s obsahom písomnosti v primeranej lehote).

60. Súd prvej inštancie zistil, že zásielka s dátumom 19. 04. 2023 bola odoslaná v období sviatkov s jednostranne skrátenou úložnou lehotou a bola vrátená odosielateľovi skôr, než uplynula ad hoc komunikovaná lehota, ktorú adresát mohol za normálnych okolností považovať za rozhodujúcu. Navyše, obsah zásielky (že práve obsahovala „oznámenie o zmene prenajímateľa“) nebol preukázaný originálom ani nepochybnou väzbou medzi obálkou a listinou; predložené boli iba overené kópie obálky a listiny, nie ich verifikované spojenie.

61. Za tejto dôkaznej situácie nemožno uzavrieť, že oznámenie žalobcovi došlo v zmysle § 45 OZ. Skrátenie úložnej doby a vrátenie zásielky skôr, ako adresát mohol reálne konať, je okolnosťou idúcou na ťarchu odosielateľa, nie adresáta. Vznik právnych účinkov doručenia nemožno založiť na procesnej konštrukcii, ktorá adresátovi odníma obvyklú možnosť sa s obsahom oboznámiť. Rovnako nemožno nahradiť nedostatok doručenia tvrdením, že „adresát si poštu preberá nedisciplinovane“; aj keby tomu

bolo tak, v prejednávanej veci rozhoduje konkrétny priebeh doručovania tejto zásielky a nedostatky na strane odosielateľa a poštového procesu. Súd prvej inštancie posúdil otázku doručenia správne; námietka nie je dôvodná.

62. Ďalej žalovaný namietal nesprávne skutkové zistenia (§ 365 ods. 1 písm. f) CSP). Namietal tri okruhy skutkových zistení: že pôvodný prenajímateľ zmenu neoznámil, že žalobca nemal vedomosť o uznesení o schválení príklepu, že súd nesprávne určil výšku nájomného a existenciu omeškania.

63. Oznámenie/preukázanie zmeny prenajímateľa. Ako bolo uvedené vyššie, žalovaný nepreukázal účinné doručenie oznámenia ani preukázanie zmeny prenajímateľa v zmysle § 680 ods. 2 OZ. Súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov prijal logický záver, že kvalifikované uvedenie nájomcu o zmene prenajímateľa nebolo preukázané. Skutkový záver je primerane odôvodnený, vychádza z hodnotenia dôkazov a nevybočuje z medzí voľného hodnotenia.

64. Vedomosť o uznesení o schválení príklepu. Z exekučného spisu vyplýva, že žalobcovi uznesenie o schválení príklepu doručené nebolo, hoci v jeho odôvodnení boli posúdené aj jeho námietky. Samotný fakt, že uznesenie nadobudlo právoplatnosť, nepostačuje na záver o relevantnej vedomosti nájomcu vo vzťahu k § 680 ods. 2 OZ. Otázka vnútorného stavu „vedel/musí vedieť“ je v tomto kontexte právne irelevantná; rozhodujúce je kvalifikované oznámenie alebo preukázanie voči nájomcovi.

65. Výška nájomného a omeškanie. Súd zistil, že žalobca dlhodobo uhrádzal nájomné vo výške 52 EUR, čo bolo fakticky akceptované pôvodným prenajímateľom; žalovaný nepreukázal, že by bol žalobca v omeškaní v zákonom relevantnom rozsahu a dĺžke podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, ani že by mal žalobca uhrádzať inú (vyššiu) sumu, či už v dôsledku zmeny počtu osôb alebo zmeny režimu služieb. Neboli predložené spoľahlivé vyúčtovania ani evidenčné listy reflektujúce aktuálny stav po úmrtí právnej predchodkyne. Za tejto situácie nemožno úspešne založiť výpovedný dôvod na neplatení „v celosti“ po dobu dlhšiu ako tri mesiace; navyše, pokiaľ zmena prenajímateľa nebola účinne oznámená/preukázaná, platby pôvodnému prenajímateľovi spôsobovali zánik dlhu voči osobe, ktorá bola z hľadiska nájomcu stále oprávnená plnenie prijímať (s následným vnútorným vysporiadaním medzi vlastníkmi). Záver k tejto námietke: Skutkové zistenia súdu prvej inštancie majú oporu vo vykonaných dôkazoch; námietka je nedôvodná.

66. K námietke nevykonania navrhovaných dôkazov (§ 365 ods. 1 písm. e) CSP) odvolací súd uvádza, že žalovaný namieta, že súd nepredvolal a nevypočul svedkov z rozvrhového pojednania a nevyžiadal ďalšie listiny. Súd prvej inštancie však vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností a primerane odôvodnil, prečo ďalšie dôkazy nie sú potrebné; predmetom sporu bola právna otázka (účinky zmeny prenajímateľa voči nájomcovi bez riadneho oznámenia/preukázania), nie otázka subjektívnej vedomosti nájomcu. Výsluchy navrhovaných svedkov smerovali k popisu okolností, ktoré, aj keby boli pravdivé, nemohli nahradiť zákonom predpokladané oznámenie alebo preukázanie. Odmietnutie vykonania dôkazov, ktoré nie sú spôsobilé prispieť k vyriešeniu právnej otázky, nie je vadou konania. Námietka je nedôvodná; nevykonanie dôkazov nepredstavuje procesnú vadu, ktorá by mohla viesť k zmene alebo zrušeniu rozsudku.

67. K námietke porušenia práva na spravodlivý proces pre nedostatočné odôvodnenie (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP). Odôvodnenie rozsudku spĺňa náležitosti § 220 ods. 2 CSP. Súd identifikoval rozhodujúce skutkové okolnosti, označil a vyhodnotil dôkazy, vysvetlil, prečo niektorým dôkazom nepriznal rozhodnú váhu, a na zistený skutkový stav aplikoval príslušné právne normy logickým spôsobom. Nešlo o rozhodnutie prekvapivé; nosné námietky žalovaného boli vypočítané a racionálne vyvrátené. Skutočnosť, že súd neprevzal výklad § 680 ods. 2 OZ preferovaný žalovaným, nie je arbitrárnosťou, ale vecným nesúhlasom založeným na zákone a judikatúre.

68. K námietke „iných väd“ (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP). Žalovaný vymedzil neurčitú skupinu „iných väd“, no nekonkretizoval, v čom mali spočívať a aký mali mať dopad na výsledok. Odvolací súd z obsahu spisu žiadnu takú vadu nezistil. Procesný postup súdu prvej inštancie bol racionálny, hospodárny a rešpektoval dispozičnú zásadu. Námietka je nepreukázaná a nedôvodná.

69. K právnomu posúdeniu platnosti výpovede z nájmu bytu odvolací súd uvádza, že platnosť výpovede závisí od existencie zákonného dôvodu podľa § 711 ods. 1 OZ a od splnenia zákonných podmienok, najmä od pravdivosti a existencie tvrdeného výpovedného dôvodu v čase výpovede. Žalovaný výpoveď oprel o dôvod neplatenia nájomného po dobu dlhšiu ako tri mesiace. Tento dôvod neobstojí z dvoch dôvodov.

70. Podľa § 680 ods. 2 OZ do riadneho oznámenia alebo preukázania zmeny prenajímateľa nájomcovi sa plnenie nájomcu pôvodnému prenajímateľovi považuje za plnenie s účinkom zániku dlhu voči osobe, ktorá sa voči nájomcovi javí ako oprávnený veriteľ. Nájomca nie je v omeškaní s plnením novému vlastníkovi, kým zmena nie je náležite komunikovaná v zákonom predvídanom režime. Tvrdená „vedomosť“ nájomcu o exekučných súvislostiach a o ujímaní sa drží tento režim nenahrádza.

71. Neunesenie dôkazného bremena o rozsahu a splatnosti nedoplatku: Žalovaný nepreukázal jednoznačne výšku splatných plnení a ich dĺžku v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) OZ (vrátane rozlíšenia medzi nájomom a úhradami za plnenia spojené s užívaním bytu, ich splatnosť a riadne vyúčtovanie). Bez spoľahlivých vyúčtovaní a evidenčných listov reflektujúcich aktuálny stav nemožno dospieť k záveru o kvalifikovanom omeškaní nájomcu.

72. Za týchto okolností prvostupňový súd správne určil neplatnosť výpovede.

73. Vzhľadom na výsledok veci (úspech žalobcu vo veci samej) nebol dôvod zasahovať do výroku o trovách. Súd prvej inštancie zohľadnil osobitosti prípadu a primerane rozhodol o náhrade trov, pričom odvolacie námietky žalovaného v tomto smere nepreukazujú pochybenie, ktoré by vyžadovalo zmenu.

74. Súd prvej inštancie správne vyložil § 680 ods. 2 OZ; vyžadoval kvalifikované oznámenie alebo preukázanie zmeny prenajímateľa voči nájomcovi; odmietol nahradenie tejto podmienky „subjektívnou vedomosťou“ nájomcu. Právne účinné doručenie oznámenia z 19. 04. 2023 nebolo preukázané; zlyhala časová zložka „dôjdenia“ a chýbala spoľahlivá identita obsahu zásielky. Žalovaný neunesol dôkazné bremeno o kvalifikovanom omeškaní nájomcu, a to ani po stránke rozsahu ani po stránke splatnosti. Navrhované dôkazy smerujúce k subjektívnej vedomosti nájomcu neboli právne relevantné pre nahradenie zákonnej podmienky oznámenia/preukázania; ich nevykonanie nie je vadou. Odôvodnenie rozsudku zodpovedá § 220 ods. 2 CSP, je logické, úplné a presvedčivé.

75. Odvolací súd dopĺňa, že zohľadnil argumentačné reakcie žalovaného v replike iba v tej miere, v akej konkretizovali už uplatnené odvolacie dôvody bez ich rozširovania. Nové tvrdenia a dôkazné návrhy, ktoré mali rozšíriť odvolacie dôvody, neboli pre koncentráciu odvolacieho konania predmetom posúdenia.

76. Na záver v súhrne odvolací súd konštatuje, že zmena v osobe prenajímateľa nadobúda záväzkovo právne účinky voči nájomcovi až od okamihu riadneho oznámenia alebo preukázania zmeny prenajímateľa nájomcovi. Kým tento kvalifikovaný komunikačný predpoklad nie je splnený, nájomca nemôže byť sankcionovaný pre neplnenie voči novému prenajímateľovi; plnenie voči pôvodnému prenajímateľovi spôsobuje zánik jeho záväzku, pričom vzájomné vyporiadanie prijatých plnení je vecou právnych vzťahov medzi pôvodným a novým vlastníkom. Výpoveď založená na takto konštruovanom „neplatení“ je právne neudržateľná. Napadnutý rozsudok preto obstojí v celom rozsahu, v ktorom bol odvolaním napadnutý.

Trovy odvolacieho konania

77. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, keď v odvolacom konaní bol v celom rozsahu úspešný žalobca, preto mu odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

78. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom 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. 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) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 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 môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 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, lehotá 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 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).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

a) ktorému súdu je určené,

b) kto ho robí,

c) ktorej veci sa týka,

d) čo sa ním sleduje a

e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z.).

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).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.