

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/63/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4622200982
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Polyáková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4622200982.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Polyákovvej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Lenky Halmešovej, v právnej veci žalobcu: Mestské služby Topoľčany, s.r.o., so sídlom Nám. M. R. Štefánika 1/1, Topoľčany, IČO: 44 818 378, zastúpený advokátskou kanceláriou: doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD. & Associates, s. r. o., so sídlom Hlavná 111/25, Košice, IČO: 52 651 258, proti žalovanému: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt D. E. F. G. XX/XX, H., zastúpený advokátom: I. H., so sídlom D. XXXX/XX, J. D. J., o vypratanie bytu, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany č. k. 4C/25/2022-281 zo dňa 28. februára 2023, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalobcovi proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalovanému uložil povinnosť vypratať 3 izbový byt I. kategórie v Topoľčanoch na ul. Námestie M. R. Štefánika 25/24, na druhom podlaží, č. bytu 2 bez pridelenia bytovej náhrady do 15 dní od právoplatnosti rozsudku (I. výrok). Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania proti žalovanému v plnej výške, o ktorej rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (II. výrok). Svoje rozhodnutie právne odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 686 ods. 2, § 710 ods. 1, § 712a ods. 9 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) na základe čoho dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná. Súd prvej inštancie z výpisu z uznesenia č. 32/1998 mestského zastupiteľstva Topoľčany (č. I. 228) zistil, že na tomto zasadnutí bolo odsúhlasené pridelenie trojizbového bytu v meštianskom dome č. XX D. D. E. F. G. A. B. C., K. XXXX a zároveň pridelenie dvojizbového bytu na L. K. XXXX I. M. M., K. XXXX. Následne primátor Mesta Topoľčany listom zo dňa 25.06.1998 (č. I. 225) adresovaným spoločnosti TOMA s.r.o. Topoľčany dal pokyn na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovaným na dobu určitú do 31.12.2000 na 3 izbový mestský byt na D. E. F. G. N. XX, N. J. X O. H. s tým, že byt bol pridelený na zasadnutí komisie sociálnej a bytovej MsZ Topoľčany dňa 28.05.1998 a odsúhlasený MsZ Topoľčany dňa 18.06.1998 na základe VZN č. 8/1995 čl. 7, odstavec 1, písm. b). Pridelenie bytu bolo odsúhlasené s podmienkou odovzdania 2 izbového bytu na L. K. N. XXXX, č. b. 23. V závere tohto dokladu sa uvádza, že nájomná zmluva bude pri plnení si povinností nájomníka po danom termíne obnovená. Uznesením MsZ v Topoľčanoch č. 33/2010/VI/24/B zo dňa 30.06.2010 bola schválená zmluva o výkone správy bytov medzi Mestom Topoľčany ako vlastníkom bytového fondu a Mestskými službami Topoľčany s.r.o. ako správcom bytového fondu s účinnosťou od 01.07.2010 a v súlade s týmto uznesením bola spoločnosť Mestské služby Topoľčany s.r.o. poverená prenajímaním bytov vo vlastníctve mesta špecifikovaných v zmluve o výkone správy a spravovaním bytového fondu špecifikovaného v tejto zmluve. Správca bytového fondu vo vlastníctve mesta vstupuje podľa dodatku do existujúcej nájomnej zmluvy o nájme bytu č. X, v dome súp.č. XX D. D. E. F. G. O. H. uzatvorenej s nájomcom na stranu prenajímateľa. Následne

žalobca so súhlasom primátora Mesta Topoľčany uzatváral so žalovaným nájomné zmluvy v období od 01.01.2011 s tým, že tieto nájomné zmluvy boli uzatvárané každý rok a to na dobu určitú, pričom posledná nájomná zmluva (č.l. 8) bola uzatvorená dňa 26.02.2021 na dobu určitú do 31.12.2021 a to na základe súhlasu primátorky Mesta Topoľčany zo dňa 19.02.2021 (č.l. 38), ktorým dala súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú od 01.03.2021 do 31.12.2021. Výzvou zo dňa 24.01.2022 (č.l. 43) žalobca vyzval žalovaného na vypratanie a odovzdanie bytu s tým, že nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2021 a teda byť naďalej užíva bez právneho dôvodu. Podľa uznesenia č. 296/12/2020 z 12. zasadnutia MsZ v Topoľčanoch konaného dňa 26.02.2020 (č.l. 194) bol schválený zámer zmeny účelu ďalšieho užívania bytov a nebytových priestorov v budove na D. E. F. G. XX na iný účel ako na bývanie občanov mesta (ubytovanie hostí mesta alebo pre iné potreby mesta) a zároveň bolo odporučené primátorky mesta pokračovať v uvedenom zámere zmeny účelu ďalšieho užívania bytov a nebytových priestorov. Mesto zároveň listom zo dňa 10.03.2020 (č.l. 170pv) oznámilo žalovanému zmenu zámeru užívania bytov na D. E. F. G. XX O. H. s tým, že nie je možné uzavretie nájomnej zmluvy k bytu č. 2 na ďalšie obdobie po uplynutí doby nájmu v zmysle aktuálnej nájomnej zmluvy. Listom zo dňa 07.04.2021 (č.l. 171) mesto ponúklo žalovanému do nájmu mestský byt č. XX D. L. I. N. XXXX/XX O. H. s tým, že ide o 3 izbový byt s balkónom, kde úhrada za nájomné je vo výške 250 eur mesačne. Ďalším uznesením č. 449/18/2020 prijatým na 18. zasadnutí MsZ konaného dňa 16.12.2020 (č.l. 172) došlo k zmene predchádzajúceho uznesenia č. 296/12/2020 s tým, že bol schválený zámer zmeny účelu ďalšieho užívania bytov a nebytových priestorov v budove na D. E. F. G. XX na iný účel ako na bývanie pre občanov mesta (ubytovanie hostí mesta alebo pre iné potreby mesta) a zároveň bolo schválené uzatvorenie zmlúv o nájme bytu s nájomcami bytu č. X a bytu č. X na obdobie do 31.12.2021. Na základe žiadosti o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu zo dňa 17.02.2021 (č.l. 170) bola so žalovaným uzatvorená posledná nájomná zmluva dňa 26.02.2021 na dobu určitú do 31.12.2021 (č.l. 8) a tejto žiadosti predchádzal súhlas primátorky mesta (č.l. 38) na uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú od 01.03.2021 do 31.12.2021. Dňa 25.11.2021 požiadal žalovaný Mesto Topoľčany o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu (č.l. 185) s tým, že platnosť súčasnej zmluvy o nájme bytu končí dňa 31.12.2021 a na uvedenú žiadosť mu Mesto Topoľčany odpovedalo listom zo dňa 03.12.2021 (č.l. 183), kde poukazovalo na prijatie uznesenia č. 449/18/2020 na zasadnutí MsZ v Topoľčanoch dňa 16.12.2020, podľa ktorého bol schválený zámer zmeny účelu ďalšieho užívania bytov s tým, že s nájomcami boli uzatvorené nájomné zmluvy na obdobie do 31.12.2021. Zároveň upozornilo žalovaného, že dňa 31.12.2021 dôjde k zániku nájomnej zmluvy bez povinnosti mesta poskytnúť mu náhradný byt a požiadalo ho, aby v lehote do 07.01.2022 kontaktoval správcu mestských bytov – žalobcu ohľadom dohodnutia termínu odovzdania nájomného bytu. Súd prvej inštancie sa na základe námietky žalovaného zaoberal aktívnou vecnou legitimitáciou žalobcu a dospel k záveru, že aktívna vecná legitimitácia žalobcu je daná. Na základe § 6 ods. 1, 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom do 30.06.2009 Mesto Topoľčany založilo spoločnosť Mestské služby Topoľčany s.r.o., čoho dokladom je zakladateľská listina o založení tejto spoločnosti zo dňa 02.06.2009 (č.l. 113) a na základe tejto zakladateľskej listiny došlo k zápisu tejto obchodnej spoločnosti do Obchodného registra dňa 15.07.2009 (č.l. 154) s tým, že jediným spoločníkom uvedenej spoločnosti je Mesto Topoľčany a konateľom je E. E. J.. Od 01.07.2009 došlo k zmene § 6 zákona č. 138/1991 Zb. tak, že podľa ods. 1 bolo ustanovené, špecifikovaná činnosť správcu ako aj jeho práva a povinnosti že obec hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je jej rozpočtová alebo príspevková organizácia a zároveň ustanovenie ods. 5 umožňovalo obci vložiť svoj majetok ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo zo svojho majetku založiť právnickú osobu. Z predchádzajúceho znenia ods. 3 bolo vypustené ustanovenie o možnosti obce uzavrieť zmluvu o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou. Z dokladov predložených žalobcom vyplýva, že MsZ v Topoľčanoch na svojom zasadnutí dňa 30.06.2010 schválilo zmluvu o výkone správy bytov so žalobcom a následne bola uvedená zmluva medzi Mestom Topoľčany a žalobcom ako správcou podpísaná dňa 07.07.2010, pričom v tejto zmluve boli špecifikované bytové domy, byty a nebytové priestory, ktoré boli ponechané žalobcovi do správy a zároveň v tejto zmluve bola podrobne špecifikovaná činnosť správcu ako aj jeho práva a povinnosti s tým, že okrem iného bol splnomocnený, aby vo svojom mene a na účet vlastníka bytov a nebytových priestorov uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním škody, vzniknutých nedoplatkov na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytov, resp. nebytových priestorov, vystupoval pred štátnymi a inými orgánmi a k všetkým právnym úkonom v rozsahu nevyhnutnom k plneniu povinností správcu podľa ustanovení tejto zmluvy o výkone správy. Podľa názoru súdu prvej inštancie z uvedeného vyplýva aj aktívna vecná legitimitácia žalobcu na podanie žaloby na vypratanie voči žalovanému, keďže žalobcovi do správy podľa zmluvy boli zverené aj byty a nebytové priestory v meštianskom dome súp. č. XX D. D. E. F. G. O. H., ktorých súčasťou je aj byt č. X prenechaný do

nájmu žalovanému. Súd prvej inštancie tiež dospel k záveru, že je potrebné dôsledne rozlišovať pri skúmaní aktívnej vecnej legitímácie správcu, či ide o byty, ktoré boli nadobudnuté ich vlastníckmi podľa zákona č. 182/1993 Z.z. a teda tento zákon zároveň aj upravuje práva a povinnosti správcu alebo ide o byty nájomné vo vlastníctve mesta a vtedy sa práva a povinnosti správcu upravujú podľa zmluvy o výkone správy bytov uzavretej s mestom. V prejednávanej veci teda nie je možné vychádzať zo žiadnych ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. týkajúcich sa výkonu správy, pretože tieto upravujú právne vzťahy medzi vlastníckmi bytov a správcom, avšak neupravujú právne vzťahy medzi nájomcami bytov a obcou ako vlastníkom týchto bytov, nakoľko nájom bytu je upravený v ustanoveniach § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a obec má možnosť správu týchto nájomných bytov vykonávať inou právnickou osobou na základe zmluvy o výkone správy, prípadne samostatne ak má na to kapacity alebo prostredníctvom svojej rozpočtovej alebo príspevkovej organizácie. Prvoinštančný súd neakceptoval názor žalovaného, že nájomné zmluvy sú neplatné, pretože boli uzatvárané iba s písomným súhlasom primátora, pričom rozhodovanie o majetkových právach súvisiacich s predmetným bytom patrí do výlučnej kompetencie MsZ. Poukázal na to, že byt bol žalovanému pridelený do nájmu na základe rozhodnutia MsZ dňa 18.06.1998 podľa VZN č. 8/1995 a následne primátor mesta udelil vtedajšiemu správcovi bytov pokyn na uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú do 31.12.2000 (č.l. 225 a č.l. 228). Keďže byt bol pridelený do nájmu na dobu určitú a nová nájomná zmluva k tomu istému bytu sa s nájomcom zase uzatvárala na dobu určitú (zrejme podľa VZN č. 8/1995, ktoré však v rámci dokazovania nebolo doložené), tak už nebolo potrebné, aby MsZ znovu rozhodovalo o pridelení toho istého bytu tomu istému nájomcovi, ale postačovalo, aby dal primátor mesta pokyn na uzavretie novej nájomnej zmluvy na dobu určitú, pokiaľ nájomca splnil podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy podľa VZN. Súd prvej inštancie tiež nesúhlasil s názorom žalovaného, že došlo s prenajímateľom k uzavretiu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú a to konkludentne z dôvodu, že byt užíval ako nájomca a plnil si povinnosti s tým spojené aj v obdobiach, keď ešte nebola uzavretá nová nájomná zmluva po ukončení predchádzajúcej doby nájmu, pretože žalovaný bol uzročený s postupom uzatvárania novej nájomnej zmluvy tak, ako vyplýval z VZN č. 5/2010 a tento postup pravidelne rešpektoval, keď si podával v dostatočnom predstihu žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy spolu s dokladmi k tomu potrebnými a z toho dôvodu nemohlo dôjsť k uzavretiu nájomného vzťahu konkludentne. Tvrdenie žalovaného o takomto spôsobe vzniku nájomnej zmluvy na dobu neurčitú je v rozpore s vykonaným dokazovaním, pretože je nesporné, že žalovaný po dobu takmer 25 rokov pravidelne uzatváral so žalobcom, ktorý konal v mene prenajímateľa nájomné zmluvy na dobu určitú a teda nemohlo dôjsť k uzatvoreniu zmluvy na dobu neurčitú mlčky, či v dôsledku iného konania, pretože uzatvorenie takejto zmluvy predpokladá, aby obe zmluvné strany síce nevýslovne, avšak nesporne prejavili vôľu smerujúcu k vzniku nájmu bytu na dobu neurčitú. Konanie žalobcu nepovažoval súd za konanie v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ. Žalobu žalobcu považoval za dôvodnú, pretože je nesporné, že žalovaný byt užíva naďalej bez akéhokoľvek právneho titulu a preto súd žalobe vyhovel v celom rozsahu a rozhodol o vypratání žalovaného z bytu špecifikovaného vo výrokovej časti rozsudku do 15 dní od právoplatnosti rozsudku tak, ako navrhoval žalobca. Zároveň súd rozhodol o vypratání žalovaného bez pridelenia bytovej náhrady s poukazom na ustanovenie § 712a ods. 9 OZ, z ktorého jednoznačne vyplýva, že pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu okrem prípadov uvedených v osobitnom zákone, čo v tomto prípade je § 4 zákona č. 189/1992 Zb., avšak žalovaného sa netýka ani jeden z prípadov uvedených v citovanom zákonom ustanovení. Pri rozhodovaní o žalobe žalobcu sa súd zároveň nemôže stotožniť s názorom žalovaného, že petit žaloby nezodpovedá skutkovému stavu s poukazom na skutočnosť, že žalovaný býva v byte s priateľkou a jej dospelou dcérou, ktoré sú v tomto byte prihlásené k trvalému pobytu. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že nájomný pomer na základe písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy bol uzavretý iba medzi vlastníkom bytu a žalovaným a teda byt nebol v spoločnom nájme viacerých osôb v zmysle § 700 ods. 1, 2 OZ a ani k nemu nevznikol spoločný nájom bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 OZ alebo § 704 ods. 1 OZ a preto žaloba na vypratanie bytu z dôvodu ukončenia nájomného vzťahu nemohla smerovať voči iným osobám, ale len voči žalovanému, ktorý bol jediným nájomcom bytu. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech priznal náhradu trov konania v plnej výške, o ktorej rozhodne tunajší súd podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Uvedený rozsudok súdu prvej inštancie napadol v celom rozsahu žalovaný z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), f), e) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pričom sa domáhal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne resp. aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. K záveru súdu prvej inštancie o aktívnej vecnej legitímácii žalobcu uviedol, že

akceptuje právny názor súdu prvej inštancie v tom smere, že nie je na prejednávanú vec možné aplikovať ustanovenia ZoVbANP, a to napriek tomu, že zmluva o výkone správy bytov uzavretej medzi mestom Topoľčany a správcom Mestskými službami Topoľčany, s.r.o. dňa 07.07.2010 na ZoVbANP výslovne odkazuje. Napriek tomu s názorom súdu prvej inštancie, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby nesúhlasí. Uviedol, že nie je sporné, že v čase uzavretia zmluvy o výkone správy platil zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení novely č. 258/2009 Z. z., ktorou z § 6 nielenže bol vypustený text o tom, že obec môže zmluvu o výkone správy svojho majetku uzavrieť aj s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou, ale v § 6 ods. 1 výslovne zakotvila, že obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu (zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy). Žalovaný zastal názor, že pokiaľ ide o správu bytov ako majetku obce, nesúvisí výkon tejto správy s podnikateľskou činnosťou obce, a preto úplne rovnako ako v prípade správy majetku vo vlastníctve SR v oblasti verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére, nespadá takáto správa pod vzťahy, na ktoré sa vzťahuje pôsobnosť ObZ, ale bod vzťahu, na ktoré sa vzťahuje osobitná právna úprava, pričom v prípade správy majetku štátu v tejto oblasti môže správu majetku štátu vykonávať iba správca označený v § 1 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z., správu majetku obce môže vykonávať okrem samotnej obce ako správca bližšie definovaný v § 6a zákona č. 138/1991 Zb. Odhliadnuc od toho, aký bol úmysel zákonodarcu pri novelizácii zákonom č. 258/2009 Z. z. je žalovaný presvedčený, že žalobca ako podnikateľský subjekt nemohol dňa 07.07.2010 uzavrieť s mestom Topoľčany platnú zmluvu o výkone správy bytov vo vlastníctve mesta Topoľčany. Z uvedeného dôvodu dospel k názoru, že súd vo vzťahu k otázke aktívnej vecnej legitímácie žalobcu dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnemu skutkovému zisteniu a následne vychádzal aj z nesprávneho právneho posúdenia platnosti uzatvorených nájomných zmlúv. Ďalšou námietkou žalovaného neplatnosti nájomných zmlúv bolo, že rozhodovanie o majetkových právach súvisiacich s predmetným bytom patrí do výlučnej kompetencie MsZ boli tieto uzatvárané iba s písomným súhlasom primátora. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania nie je skutkovo sporné, že podľa čl. 2 bod 2 písm. b) v spojení s čl. 3 bod 2 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Topoľčany o zásadách hospodárenia s bytovým fondom č. 5/2010 rozhodovanie o nakladaní s bytom bolo zverené do kompetencie mestského zastupiteľstva. Podľa jeho názoru nie je sporné ani to, že už v pokyne udelenom vtedajšiemu správcovi bytov bezprostredne po jeho pridelení žalovanému sa primátor neoprávnene odchyľil od uznesenia MsZ č. 32/1998, pokiaľ dal súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú, hoci v označenom rozhodnutí MsZ sa uzavretie zmluvy na dobu určitú nespomína, pričom v prípade jedného bytu bol udelený súhlas s nájmom na dobu určitú a pri ostatných 3 bytoch nie je čas nájmu uvedený, teda platí, že bol daný súhlas s na uzavretie nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. Nájomné zmluvy sú neplatné aj pre nedostatok rozhodnutia na to príslušného orgánu mesta Topoľčany (avšak tak ako uviedol vo vyjadrení zo dňa 23.01.2023 táto neplatnosť nespôsobuje, že by ich nájomný vzťah nevznikol alebo zanikol). Ďalej žalovaný tvrdí, že má byt, ktorého vypratania sa žalobca domáha v nájme na dobu neurčitú na základe konkludentne uzatvorenej nájomnej zmluvy, s čím sa súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia vôbec nevysporiadal. Žalovaný považoval opätovné uzatváranie nájomných zmlúv za formálny akt, ktorý nebol krytý vážnym prejavom vôle ani jedného z účastníkov, keďže pri uzatváraní zmlúv bolo jasné, že nájomný vzťah bude pokračovať aj po termíne uvedenom v jednotlivých zmluvách ako dátum skončenia nájomného vzťahu. V súvislosti s posúdením otázky vážnosti prejavu vôle poukázal na obsah rozsudku NS ČR sp. zn. 31Cdo528/2001 zo dňa 20.11.2003. Prax mesta spočívajúca v uzavieraní krátkodobých zmlúv o nájme bytu a umožňujúca aj po dlhých rokoch užívania zbaviť sa nájomcu bytu bez potreby dokazovať existenciu výpovedného dôvodu, je v rozpore s dobrými mravmi. Ak by aj pripustil, že jeho nájom dňom 31.12.2021 skončil, tento vzhľadom na predkladané písomnosti opätovne vznikol a doposiaľ trvá, pričom sa súd prvej inštancie s uvedenou argumentáciou nijako nevysporiadal.

3. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že súd prvej inštancie sa so všetkými argumentami a teóriami žalovaného sa súd veľmi podrobne až vyčerpávajúco a zároveň zmysluplne vysporiadal. Súd sa zaoberal každou jednou teóriou žalovaného, dokonca aj tou, ktorú žalovaný chaoticky vo svojich podaniach prezentoval (hoc aj deň pred nariadeným termínom pojednávania, bez rešpektovania sudcovskej koncentrácie konania ako jednej zo základných procesných zásad civilného sporového konania). Súd vykonal všetky dôkazy, ktoré požadoval vykonať žalovaný, a to aj v situáciách, kedy sa už na prvý pohľad javili ako nadbytočné. Zároveň súd prvej inštancie nie len že dostatočne zistil skutkový stav, ale svojou podrobnou analýzou dospel k správnym právnym záverom s veľmi udržateľným odôvodnením. Žalobca považoval odvolanie žalovaného za nezrozumiteľné. K opätovnému spochybneniu aktívnej vecnej legitímácie žalobcu poukázal na to, že žalovaný predniesol novú právnú

teóriu, z ktorej odvodzuje neplatnosť tejto zmluvy, pričom žalovaný neplatnosť nachádza v údajnom rozpore s ustanoveniami o vecnej pôsobnosti Obchodného zákonníka. Ako totiž vyplýva z odvolania žalovaného, tento aplikuje na ustanovenie § 261 ods. 2, ktorý upravuje tzv. (obligatórnu) vecnú pôsobnosť Obchodného zákonníka, úplne nový výklad. V odvolaní žalovaný totiž tvrdí, že zo znenia § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka možno vyvodíť, že aplikovať Obchodný zákonník možno iba na „ten druh vzťahov, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou a to na oboch stranách záväzkového vzťahu, teda aj na strane obce“. Ako žalovaný zdôrazňuje, úplne rovnako to má platiť aj pre vzťahy medzi štátom konajúcim prostredníctvom štátneho orgánu ako subjektu verejného práva a podnikateľmi. Žalovaný dodáva, že „pokiaľ ide o správu bytov ako majetku obce, nesúvisí výkon tejto správy s podnikateľskou činnosťou obce, a preto.....nespadá takáto správa pod vzťahy, na ktoré sa vzťahuje pôsobnosť Obchodného zákonníka...“. Takýto výklad žalobca nepovažuje za správny. V odbornej publikácii prof. Patakyovej a kol. z roku 2022, na ktorú žalovaný odkazuje, je veľmi zrozumiteľne vysvetlená podstata obligatórnej, ako aj fakultatívnej pôsobnosti Obchodného zákonníka. Ako je uvedené aj v tomto komentári, ustanovenia § 261 ods. 2 rozširujú aplikáciu režimu Obchodného zákonníka aj na vzťahy, v ktorých nie sú splnené podmienky prvého odseku, t. j. v prípadoch, keď subjekt verejného práva vstupuje do záväzkových vzťahov pri zabezpečovaní verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky s podnikateľmi v rámci ich podnikateľskej činnosti (t. j. podnikateľskej činnosti podnikateľov). V otázke výkladu pôsobnosti Obchodného zákonníka týkajúcej sa subjektu verejného práva neexistujú podľa názoru žalobcu žiadne polemiky, a preto je v tejto časti argumentácia žalovaného bez akejkoľvek relevancie. Žalobca tiež poukázal aj na obsah Zmluvy o výkone správy bytov, hneď v úvodnej časti zmluvy (v nadpise) „Zmluva o výkone správy bytov uzatvorená podľa § 261 ods. 1 a nasl. Obchodného zákonníka“, ktorá výslovnou (písomnou) dohodou zmluvných strán založila (nad rámec obligatórnej pôsobnosti aj) fakultatívnu pôsobnosť Obchodného zákonníka. Dôvodová správa k zákonu č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „novela“)1 – uvádza, že podľa zákonodarcu obce/mestá môžu výkon správy svojho majetku upraviť akýmkoľvek typom zmluvy, či už z oblasti obchodného práva, ale občianskeho, a to bez zásadných obmedzení. Vetu v znení § 6 ods. 3 zákona o majetku obcí „Obec môže uzavrieť zmluvu o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou“ zákonodarca v roku 2008 vyňal lebo ju označil ako „nadbytočnú“, nie preto, že by jeho cieľom bolo zakázať obciam/mestám takéto zmluvy uzatvárať. Žalobca sa tiež plne stotožnil s odôvodnením súdu vo vzťahu k platnosti týchto nájomných zmlúv. K argumentom žalovaného o konkludentne uzavretej nájomnej zmluve sme sa už podrobne vyjadril v predchádzajúcich vyjadreniach a rovnako tak sa touto otázkou zaoberal súd prvej inštancie v samotnom odôvodnení. Vzhľadom na uvedené navrhol odvolaciemu súdu napadnutý rozsudok potvrdiť a priznať žalobcovi nárok na náhradu trov konania proti žalovanému v plnej výške.

4. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 383 CSP) prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku pri splnení si povinnosti upravenej v ustanovení § 219 ods. 3 CSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť.

5. Z obsahu spisu vyplýva, že dňa 26.02.2021 uzatvoril žalobca so žalovaným (prenajímateľ) zmluvu o nájme bytu podľa § 685 OZ na dobu určitú do 31.12.2021. Pretože vlastník bytu – mesto Topoľčany nemienil obnoviť nájomnú zmluvu, žalovaný bol dňa 24.01.2022 vyzvaný, aby byt odovzdal podľa čl. V. Skončenie nájmu nájomnej zmluvy (č. I. 43) vo výpovednej lehote 3 mesiace. Žalovaný túto výzvu prebral 27.01.2022, a preto mu začala plynúť výpovedná lehota dňa 01.02.2022 do 30.04.2022, a pretože žalovaný byt aj naďalej užíval bez právneho dôvodu, žalobca podal predmetnú žalobu. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobe v celom rozsahu vyhovel.

6. V prvom rade súd prvej inštancie skúmal na základe námietky žalovaného aktívnu vecnú legitimitáciu žalobcu. Prvoinštatčný súd dospel k záveru, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby a svoj záver vyčerpávajúco odôvodnil v bodoch 17. – 20. napadnutého rozsudku.

7. Žalovaný v podanom odvolaní nesúhlasil s právnym názorom súdu prvej inštancie, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný. Namietal predovšetkým to, že v čase uzatvorenia zmluvy o výkone správy platil zákon č. 138/1991 Zb. v znení účinnom 01.07.2009 - 31.12.2010, podľa ktorého obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je rozpočtová

alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu. Žalovaný uviedol, že výkon správy bytov nesúvisí s podnikateľskou činnosťou obce, a preto sa na tieto vzťahy nevzťahuje pôsobnosť ObZ, ale vzťahuje sa na nich osobitná právna úprava a správu v tomto prípade môže vykonávať iba okrem samotnej obce, správca bližšie definovaný v § 6a a § 6 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. Z uvedeného dôvodu nemohol dňa 07.07.2010 žalobca uzavrieť s mestom Topoľčany platnú zmluvu o výkone správy bytov vo vlastníctve mesta Topoľčany.

8. Odvolací súd sa plne stotožňuje s posúdením vecnej aktívnej legitímácie žalobcu tak, ako je uvedené v rozsudku v bode 17. až 20. súdu prvej inštancie a navyš dodáva. Vecná legitímácia vyjadruje postavenie účastníka konania v hmotnoprávnom vzťahu, kedy jedna sporová strana civilného procesu (žalobca), je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (aktívna vecná legitímácia) a sporová strana na opačnej procesnej strane (žalovaný) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (pasívna vecná legitímácia). O nedostatok aktívnej vecnej legitímácie sa jedná v prípade, ak žalobca, ktorý tvrdí, že je nositeľom hmotného práva, v konaní nepreukáže, že je takýmto nositeľom. Je potrebné súhlasiť s názorom súdu prvej inštancie, že podľa § 6 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení účinnom do 30.6.2009, mohla obec zveriť svoj majetok do správy rozpočtovej alebo príspevkovej organizácie, ktorú zriadila podľa osobitného predpisu, avšak ustanovenie § 6 ods. 3 citovaného zákona, zároveň umožňovala obci vložiť svoj majetok ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo zo svojho majetku založiť inú právnickú osobu a zároveň jej umožňovala uzavrieť zmluvu o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou. Od 1.7.2009 došlo k zmene § 6 zákona č. 138/1991 Zb. tak, že podľa odseku 1 bolo ustanovené, že obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len „správca“), ktorým je jej organizácia alebo príspevková organizácia, zriadená podľa osobitného predpisu (§ 21 zákona č. 523/2004 Z.z.). Zároveň však v ustanovení odseku 5 citovaného ustanovenia, môže obec svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti (§ 56 Obchodného zákonníka) alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu (§ 56 Obchodného zákonníka). Zriaďovanie rozpočtových organizácií a ich hospodárenie, upravuje zákon č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy. V zmysle § 21 ods. 1 tohto zákona je rozpočtová organizácia, právnická osoba štátu, obce alebo vyššieho územného celku, ktorá je svojimi príjmami a výdavkami napojená na štátny rozpočet, rozpočet obce alebo na rozpočet vyššieho územného celku. Hospodári samostatne podľa schváleného rozpočtu, s prostriedkami, ktoré jej určí zriaďovateľ, v rámci svojho rozpočtu.

9. Podľa § 21 ods. 4 tohto zákona, môžu rozpočtové organizácie vo vlastnom mene nadobúdať práva a zaväzovať sa odo dňa svojho zriadenia. Ako právnická osoba má teda aj právnu subjektivitu. Spôsobilosť konať svojím menom v majetkoprávných vzťahoch, a niesť vlastnú zodpovednosť za záväzky, ktoré z tohto konania vzniknú, sú charakteristickým pojmovým znakom rozpočtových organizácií ako právnických osôb štátu sui generis (§ 21 ods. 1 zákona č. 523/2004 Z.z.).

10. Do 1.7.2009 mohla obec podľa § 6 ods. 3 zákona o majetku obcí, v znení platnom do 1.7.2009 uzavrieť s obchodnou spoločnosťou zmluvu o výkone správy svojho majetku, v ktorej zmluvné strany upravili svoje práva a povinnosti. Tento zmluvný vzťah mal iný obsah, než správa majetku obce rozpočtovými a príspevkovými organizáciami. Obec mohla využiť tento zmluvný vzťah na zabezpečenie určitých odborných činností, spojených s prevádzkou majetku obce, prostredníctvom subjektov, ktoré majú na výkon takýchto činností oprávnenie. Obchodné spoločnosti ako subjekty súkromného práva, sú samostatnými subjektami vlastníckeho práva, ktoré na základe zmluvy o výkone správy majetku obce vykonávali správu cudzieho majetku. V danom prípade ide o obchodnoprávny vzťah medzi dvoma subjektmi vlastníckeho práva, preto jeho úprava v zákone o majetku obcí nebola opodstatnená. Preto zákon o majetku obcí v znení platnom od 1.7.2009 už osobitne neupravuje inštitút zmluvy o výkone správy svojom majetku obchodnou spoločnosťou. Znenie zákona o majetku obcí však nevylučuje, aby obec uzavrela s obchodnou spoločnosťou osobitnú zmluvu o poskytovaní služieb podľa Obchodného zákonníka. Na základe takéhoto zmluvného vzťahu môže obchodná spoločnosť poskytovať obci služby, súvisiace so starostlivosťou o majetok obce, nie je však oprávnená majetok obce užívať na svoje účely a nakladať s ním. Je potrebné rozlišovať medzi správou a nakladaním s majetkom obce, v rámci plnenia úloh obce a ňou zriadených rozpočtových a príspevkových organizácií a medzi poskytovaním služieb, spojených so starostlivosťou a údržby majetku obce obchodnou spoločnosťou na základe zmluvného vzťahu.

11. V danom prípade zmluva o výkone správnych bytov, okrem iného v článku II. bod 4., splnomocnila žalobcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, uskutočňoval všetky právne úkony, spojené s vymáhaním škody, vzniknutých nedoplatkov na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytov, resp. nebytových priestorov, vystupoval pred štátnymi a inými orgánmi a k všetkým právnym úkonom, v rozsahu nevyhnutnom k plneniu povinností správcu, podľa ustanovení tejto zmluvy o výkone správy. Ak súd prvej inštancie teda dospel k záveru, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy, v ktorej bol splnomocnený na vykonávanie týchto úkonov, jeho právny názor je správny a odvolací súd sa s ním plne stotožňuje. Pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby ako správca nájomných bytov mesta Topolčany, špecifikovaný v zmluve o výkone správy, tak potom aj nájomné zmluvy uzatvárané žalobcom ako správcom v mene prenajímateľa nie je možné považovať za neplatné (článok III. bod A ods. 3 zmluvy).

12. Odvolací súd sa taktiež stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že ak bol žalovanému pridelený byt do nájmu na základe rozhodnutia MsZ dňa 18.6.1998 podľa VZN č. 8/1995 a následne primátor mesta udelil vtedajšiemu správcovi bytov pokyn na uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú do 31.12.2000, tak už nebolo potrebné, aby MsZ znova rozhodovalo o pridelení toho istého bytu, tomu istému nájomcovi, ale postačovalo, aby dal primátor mesta pokyn na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na dobu určitú, pokiaľ nájomca splnil podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy podľa VZN.

13. Nemožno sa stotožniť ani s názorom žalovaného, že by byt, ktorého sa žalobca domáha vypratania, mal v nájme na dobu neurčitú na základe konkludentne uzatvorenej nájomnej zmluvy. Nie je pravdou, že by sa súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia s touto otázkou nevysporiadal, pretože touto námietkou sa zaoberal súd prvej inštancie v bode 24. rozsudku a odvolací súd sa plne stotožňuje so zisteným skutkovým stavom, ako aj jeho právnym posúdením v danej otázke. Nemožno sa stotožniť s námietkou žalovaného, že pri uzatváraní zmlúv bolo jasné, že nájomný vzťah bude pokračovať aj po termíne, uvedenom v jednotlivých zmluvách ako dátum skončenia nájomného vzťahu. Je nesporné, že strany sporu po dobu takmer 25 rokov, pravidelne uzatvárali medzi sebou nájomnú zmluvu na dobu určitú, pričom ani v jednej z nájomných zmlúv nebola uvedená klauzula, že v prípade riadnych plnenia si povinností, vyplývajúcich z nájomného pomeru, by sa tento nájomný pomer automaticky predĺžil. Nemožno teda dospieť k záveru, že takýto nájomný vzťah by pokračoval aj po dobe, na ktorú bola nájomná zmluva uzatvorená, ako na dobu určitú. Ani jedna zo zmluvných strán neprejavila v priebehu konania vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, pretože žalovaný pravidelne, každoročne žiadal o súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy a žalobca naopak s dostatočným predstihom oznámil žalovanému zmenu zámeru užívania bytov na D. E. F. G. XX s tým, že už nie je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na predmetný byt, a preto bol nájomný pomer uzatvorený len na dobu určitú, do 31.12.2021 a po uplynutí tejto doby sa už nájomný pomer nebude obnovovať. K zániku nájmu bytu uplynutím dohodnutej doby dochádza nezávisle od vôle prenajímateľa či nájomcu. Nakoľko žalovaný užíva predmetný byt bez právneho dôvodu, odvolací súd sa stotožňuje aj s otázkou posúdenia súdom prvej inštancie, či konanie žalovaného je v rozpore s dobrými mravmi.

14. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práva a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

15. Uvedené zákonné ustanovenie má len aplikačný a interpretačný význam pre výkon subjektívnych občianskych práv a nemá vlastnú normotvornú platnosť. Výkon práv a povinností podľa tohto ustanovenia predpokladá existenciu práva alebo povinnosti, a ak takéto právo alebo povinnosť neexistuje, nemôže ho súd založiť svojím rozhodnutím. Súd môže rozhodnutím výkon práva alebo povinnosti odoprieť.

16. Citované ustanovenie musí byť vykladané a uplatňované v súlade s Ústavou Slovenskej republiky (č.l. 152 ods. 4 ústavy). Prostredníctvom tohto zákonného ustanovenia a pri prerokovaní a rozhodovaní občianskoprávnej veci, ktorá sa dotýka základných práv a slobôd sa umožňuje dosiahnuť s ohľadom na jej konkrétne okolnosti rovnaký cieľ a účel, ktorý sleduje Ústava Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), t. j. spravodlivá rovnováha medzi ochranou legitímneho cieľa vo verejnom záujme a zaručenými základnými právami a slobodami jednotlivca.

17. Otázkami ochrany súkromia a obydlija, ochrany vlastníctva a výkonu tohto práva v súlade s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa zaoberal aj Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze z 10. júla 2001 sp. zn. I.ÚS 13/00, v ktorom uvádza, že: „Ústavou Slovenskej republiky vytvorená ochrana práva na súkromie sa vnútorne diferencuje. Jednotlivými ustanoveniami sa zaručuje ochrana súkromia v rôznych životných situáciách. Do sféry ochrany súkromia patrí aj ochrana obydlija. Zásah do obydlija znemožňujúci ho užívať je spôsobilý zároveň zasiahnuť aj do súkromného a rodinného života

jednotlivca. Podľa okolností konkrétnej veci sa ten istý zásah teda môže dotknúť tak práva na ochranu súkromia, ako aj práva na ochranu obydliä“.

18. Aj podľa čl. 19 ods. 2 ústavy, ktorý zaručuje právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromia a rodinného života, v spojení s čl. 1 a čl. 3 ods. 4 ústavy sa musia uplatniť obdobné zásady ako v prípade čl. 21 ods. 3 ústavy, pretože pod „neoprávneným zasahovaním“ treba rozumieť také zasahovanie, ktoré nemá základ v zákonnej úprave, nasleduje legitímny cieľ, nedbá na podstatu a zmysel obmedzovaného základného práva a slobody alebo nie je nevyhnutým a primeraným opatrením na dosiahnutie legitímneho cieľa. V prípade oboch článkov výsledok posúdenia vzťahu primeranosti medzi namietaným zásahom a sledovanými legitímnymi cieľmi bude závisieť od zistenia, či zásah spočíval na relevantných a dostatočných dôvodoch.

19. Právo vlastníť majetok, ktorý zaručuje aj právo ho užívať je zaručené v čl. 20 ústavy. Žalobca ako vlastník predmetného bytu domáha sa ochrany svojho vlastníckeho práva.

20. V prípade žalôb o vypratanie bytu je pre posúdenie, či výkon určitého práva alebo povinnosti je, či nie, je v rozpore s dobrými mravmi, tak ako už bolo vyššie uvedené, je náležité posúdenie záujmu vlastníka uplatňujúceho ochranu svojho vlastníckeho práva (vo vzťahu k vypratávanej veci) a na druhej strane záujem vypratávaného subjektu, u ktorého sa môže za určitých okolností javiť jeho vypratanie za neprimerane tvrdé. Treba podotknúť, a to aj v kontexte s judikatúrou Ústavného súdu Slovenskej republiky, či Európskeho súdu pre ľudské práva, že právo na obydlie je právom základným, no podľa názoru odvolacieho súdu jeho ochranu nemožno považovať za bezhraničnú, keď povinnosťou súdu je vychádzať z preukázaných skutočností, rozhodných pre posúdenie danej veci.

21. Žalovanému rozhodnutím súdu prvej inštancie bola ochrana jeho vlastníckeho práva priznaná. Na druhej strane súd prvej inštancie správne posúdil nečinnosť žalobcu v otázke vyriešenia bytovej situácie trvalejším spôsobom, keď mu počas takmer 25 rokov nič nebránilo, aby svoju bytovú otázku riešil. Žalobca nevyvinul žiadne úsilie, aby svoju bytovú otázku za tak dlhé obdobie riešil spôsobom, ktorá by ho nenechala v neistote, či jeho nájomný pomer zase obnovený.

22. Súd prvej inštancie preto správne dospel k záveru, že žaloba žalobcu na vypratanie žalovaného z predmetného bytu po uplynutí doby nájmu je dôvodná, a preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny, i v časti o nároku na náhradu trov konania v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

23. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 CSP, v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

24. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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).

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).

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