

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 2Co/143/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7220205661  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Slovinská  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7220205661.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Slovinskej a sudkýň JUDr. Zuzany Matyiovej a JUDr. Aleny Mikovej v spore žalobkyne V. G., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v F.A., C. č. XX, zastúpenej: Advokátska kancelária Juristi s. r. o., so sídlom v Košiciach, Popradská 66, proti žalovanému: Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Košice II č. k. 10C/35/2020-83 zo dňa 29.6.2021 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Stranám sporu náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice II ako súd prvej inštancie rozsudkom č. k. 10C/35/2020-83 zo dňa 29.6.2021 zamietol žalobu žalobkyne, ktorou sa domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného tak, že je povinný uzavrieť s ňou zmluvu o prevode vlastníctva k priestoru, ktorý je vedený na LV č. XXXXX ako č. 12 - 5 vo výmere 57,53 m<sup>2</sup> v dome č. 613 na parcele č. 543 a o prevode spoluvlastníckeho podielu k spoločným priestorom v dome a pozemku, na ktorom dom stojí, v podiele 771/10000 za odplatu 3.000 €. Svoju žalobu odôvodnila tým, že na základe nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bol prenájom nebytového priestoru č. 12 - 5 v predmetnom bytovom dome v katastrálnom území Stredné mesto, užívala tento priestor, ale v tomto čase ho užíva s rodinou ako byt. Uvedený priestor je vedený ako nebytový napriek tomu, že podľa § 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. nebolo nikdy vydané rozhodnutie stavebného úradu o tom, že tento priestor slúži na iný účel ako na bývanie. Uviedla, že ešte dňa 15.3.1999 požiadala stavebný úrad o zmenu využitia nebytového priestoru na byt a podľa nej tento priestor je stále bytom, pretože žalovaný nedisponuje rozhodnutím stavebného úradu o zmene účelu jeho využívania. Požiadala teda žalovaného o prevod tohto priestoru, avšak žalovaný nemá záujem na usporiadaní vzťahov, aj keď mu táto povinnosť vyplýva z § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z..

2. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť. Tvrdil, že uvedený priestor je nebytový a takto je riadne evidovaný na LV č. XXXXX pre kat. úz. R. H., preto na jeho strane neexistuje žiadna povinnosť previesť túto nehnuteľnosť do vlastníctva žalobkyne, a už vôbec nie podľa § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.. Poukázal aj na to, že v konaní vedenom pred Okresným súdom Košice I pod sp. zn. 13C/208/2003 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach č. k. 11Co/705/2014 zo dňa 14.10.2015 bolo rozhodnuté právoplatne o vypratání predmetného nebytového priestoru žalobkyňou.

3. Žalobkyňa namietala viazanosť súdu v tomto konaní záverom, ktorý bol prijatý v konaní 11Co/705/2014 Krajského súdu v Košiciach, pretože v uvedenom konaní vôbec nebolo skúmané, či bolo vydané rozhodnutie príslušného stavebného úradu, že priestor nemá bytový charakter. Naopak,

zo stanoviska Krajského pamiatkového úradu vyplýva, že uvedený priestor mal charakter bytového priestoru a až neskôr, po roku 1989 sa zmenil jeho charakter na nebytový. Právna úprava však vyžadovala, aby bolo vydané rozhodnutie príslušného stavebného úradu o tom, že tento priestor zmenil charakter a takéto rozhodnutie doposiaľ vydané nebolo. Žalobkyňa mala za to, že došlo ku konkludentnému uzatvoreniu nájmu predmetného priestoru ako nájmu bytu na dobu neurčitú, ktorý nájomný vzťah trvá doposiaľ. Žalovaný zotrval na tom, že žalobkyňa s rodinou uvedený priestor ako byt užíva protiprávne, t. j. bez právneho dôvodu, bezdôvodne sa obohacuje s tým, že výška bezdôvodného obohatenia už presiahla 16.000 €. Po skončení konania o vypratanie nebytových priestorov žalovaný čaká na skončenie exekučného konania a preto v nijakom prípade nemohlo dôjsť ku konkludentnému uzavretiu zmluvy o nájme bytu.

4. Súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie a vec právne posúdil podľa ust. § 34, § 685 ods. 1, § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa § 1 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a uviedol aj ust. § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

5. Z LV č. XXXXX vedeného pre okres Košice I, obec F. - R. H., kat. úz. R. H. vyplynulo, že vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa vo vchode č. 29 v dome súp. č. 613 na parc. č. 534 označenej ako priestor č. 5, druh nebytového priestoru 12 je Mesto Košice so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstva ako aj spoluvlastníckeho podielu pozemku vo výške 771/10000. Titulom nadobudnutia bola žiadosť o zápis bytov a nebytových priestorov a oprava spoluvlastníckych priestorov z roku 2006. Súd ďalej mal z exekučného príkazu súdneho exekútora H. J. L. zo dňa 30.1.2020 sp. zn. 403EX/509/19 preukázané, že bol vydaný na základe exekučného titulu - rozsudku Okresného súdu Košice I zo dňa 26.3.2014 č. k. 13C/208/2003-284 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach zo dňa 14.10.2015 č. k. 11Co/705/2014-317 a ide o vypratanie práve predmetného nebytového priestoru s tým, že termín vypratania bol určený na 27.2.2020.

6. Uvedenými rozsudkami v konaní Okresného súdu Košice I 13C/208/2003 bolo vyhovené žalobe o vypratanie nebytového priestoru, pričom žalobcami boli Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. a Mesto Košice a konanie sa viedlo proti žalovanej V. G.. Už v uvedenom konaní bolo zistené, že v predmetnej nehnuteľnosti bola dňa 10.3.1994 medzi mestskou časťou Košice - Staré mesto ako prenajímateľom, t. j. právnym predchodcom Bytového podniku mesta Košice a A. H. Z. a Z. P. nájomcami uzavretá nájomná zmluva v zmysle zák. č. 116/1990 Zb., ktorou boli prenechané uvedené priestory ako nebytové priestory do užívania nájomcom za účelom predaja drobného spotrebného a drogistického tovaru. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú a s účinnosťou od 20.12.2006 bol k tejto nájomnej zmluve uzavretý dodatok č. 2, kde došlo k zmene nájomcu s tým, že nájomníčkou sa stala V. G.. Vzhľadom k tomu, že nebolo riadne platené nájomné, nájomný vzťah bol vypovedaný listom z 13.3.2003, ktorý bol doručený nájomníčke 23.3.2003. Následne prenajímateľ vyzval listom zo dňa 14.4.2003 V. G., ktorý riadne prevzala, na vypratanie uvedeného nebytového priestoru. V konaní č. 11Co/705/2014 sa Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací zaoberal aj otázkou, či sporný priestor je bytom alebo nebytovým priestorom a konštatoval, že pre rozhodnutie o vyprataní táto otázka nemá zásadný význam. Podľa jeho názoru sa na uvedený prípad aj keby tento nebytový priestor bol bytovým priestorom, vzťahuje zák. č. 116/1990 Zb., ktorý v zmysle § 1 písm. b) sa vzťahuje aj na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely. Dôvodom bol súhlas mestskej časti Košice - Staré mesto vyslovený v rozhodnutí č. 9726/93/Kr z 19.12.1993 s prenajatím sporného priestoru na účely predaja drobného spotrebného a drogistického tovaru, t. j. s jeho užívaním na nebytové účely. Preto neprichádza do úvahy uzavretie platnej zmluvy o nájme sporného priestoru v ústnej forme, prípadne konkludentne, pretože podľa § 3 ods. 4 zák. č. 116/1990 Zb. musí mať zmluva o nájme sporného priestoru pod následkom neplatnosti písomnú formu a musí obsahovať náležitosti v ods. 3 tohto ustanovenia. Zmluva o nájme bola prenajímateľom platne vypovedaná, od uplynutia výpovednej doby dňom 30.4.2003 žalovaná nehnuteľnosť už užíva bez právneho dôvodu. Odvolací súd v uvedenom konaní poukázal aj na to, že sama žalovaná súhlasila s podmienkami nájomnej zmluvy pôvodnej, keď v decembri 1996 vstúpila dobrovoľne do pozície nájomcu namiesto pôvodných nájomcov. Bolo zrejmé, že ide o nebytový priestor a na takýto účel si ho aj prenajala a mala ho aj užívať.

7. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že žalobe žalobkyne nemožno vyhovieť. Poukázal na to, že žalobkyňa napriek rozsudku, ktorý bol vydaný v konaní o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti trvala na tom, že nájomný pomer naďalej trvá s tým, že možno usúdiť na

obnovenie nájomného vzťahu spornej nehnuteľnosti a takúto domnienku odvodzovala zo správania sa žalovaného, keď po skončení nájmu nebytového priestoru jej zasielal výzvy na úhradu nájomného za užívanie bytu. Súd však uzavrel, že okolnosť, že žalovaný zasielal žalobkyni výzvy na platenie, je odrazom skutočnosti, že žalobkyňa užívala priestor bez právneho titulu, čo bez ďalšieho zakladá nárok žalovaného na plnenie podľa § 451 Občianskeho zákonníka. Je bez právneho významu skutočnosť, že žalovaný vo výzvach tento priestor označoval ako byt, na posúdenie vzniku konkludentného nájmu bytu nie je táto okolnosť podstatná. Zo skutkových okolností prípadu nie je možné dospieť k záveru, že by došlo ku konkludentnému uzavretiu nájomnej zmluvy k uvedenému priestoru ako k bytu a to z dôvodu, na strane žalovaného od počiatku absentovala vôľa po skončení nájmu dňom 30.4.2003 pokračovať v zmluvnom vzťahu so žalobkyňou a uzavrieť s ňou zmluvu o nájme predmetného priestoru a už vôbec nie ako bytu v súlade s § 685 Občianskeho zákonníka, keď dovtedy žalobkyňa užívala priestor ako nebytový. V tomto smere sa plne stotožnil so závermi Krajského súdu v Košiciach uvedenými v rozsudku sp. zn. 11Co/705/2014 zo dňa 14.10.2015. Žalobkyni sa teda nepodarilo preukázať existenciu a trvanie nájomného vzťahu k spornej nehnuteľnosti ako jedného zo základných predpokladov podľa § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. na to, aby sa mohla domáhať prevodu vlastníckeho práva k tomuto priestoru.

8. Súd ďalej v odôvodnení uviedol, že žalobkyni sa nepodarilo preukázať ani to, že predmetný priestor je bytom. Žalobkyňa uzavrela nájomnú zmluvu k tomuto priestoru ako k nebytovému priestoru a skončenie nájmu ešte neznamená, že sa tento priestor zmenil opäť na byt tak ako tomu bolo v minulosti. Sama žalobkyňa v konaní uviedla, že Krajský pamiatkový úrad v Košiciach uzavrel, že po roku 1989 sa zmenil charakter tejto nehnuteľnosti na nebytový priestor a je tomu tak doteraz, o čom svedčí aj výpis z LV č. XXXXX, kat. úz. R. H.. Údaje v katastri nehnuteľností sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Pokiaľ sa zápis v katastri odchyľuje od skutočného právneho stavu, uplatní sa domnienka, že údaj evidovaný v katastri je v súlade so stavom reálnym. Žalobkyňa v doplnení žaloby doručenom súdu 9.7.2020 sama tvrdí, že ešte 15.3.1999 požiadala stavebný úrad o zmenu využitia nebytového priestoru na byt a preto v súlade s vyššie uvedeným platí, že dokiaľ nedisponuje rozhodnutím o tom, že predmetná nehnuteľnosť je bytom, ide o nebytový priestor. Poukázal pritom na § 1 písm. b) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktorý za nebytové priestory považuje aj byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové priestory. V tomto prípade to bol súhlas mestskej časti Košice - Staré mesto vyslovený v rozhodnutí už vyššie citovanom z 19.12.1993 s prenajatím sporného priestoru na účely predaja drobného spotrebného a drogistického tovaru, t. j. s jeho užívaním na nebytové účely. Aj keď žalobkyňa predložila pôdorys priestorov v bytovom dome na C. č. 29 v Košiciach, z ktorého bolo zrejmé len to, že v minulosti bol predmetný priestor využívaný ako byt, vzhľadom na okamih, kedy bolo vydané rozhodnutie o jeho užívaní na nebytové účely, t. j. ešte v roku 1993 a následné uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru jej právnymi predchodcami a následne aj ňou, ide o obdobie, ktoré reflektuje stanovisko Krajského pamiatkového úradu o povahe tohto bytu v minulosti pred rokom 1989 a nie v okamihu skončenia zmluvy o nájme nebytového priestoru žalobkyňou a neskôr. Žalobkyňa na preukázanie ňou uplatneného nároku pokiaľ ide o povahu predmetného priestoru vychádzala len z tých istých okolností prípadu a neponúkla v tomto spore súdu iné dôkazy, ktoré by boli spôsobilé odkloniť sa od záveru, ktorý vyplynul z konania o vypratanie sporného priestoru. Žalovaný poprel, že žalobkyňa požiadala žalovaného o prevod priestoru do jej vlastníctva, pretože evidoval len jej žiadosť o o prevod inej nehnuteľnosti v rovnakom bytovom dome, čo je však predmetom iného konania. Žalobkyňa navrhla na preukázanie tejto skutočnosti výsluch dvoch svedkov a prehľad evidencie všetkých žiadostí evidovaných žalovaným. Vzhľadom na vyššie uvedené závery súd návrh na dokazovanie tejto skutočnosti nevykonal, pretože žalobkyňa mala preukázať len podanie žiadosti z jej strany k tomuto priestoru, ktorého prevodu sa žalobou domáha. Doplnenie dokazovania výsluchom svedkov o rokovaníach ešte pred rokom 2016 o tom, že chcela aj tento priestor odkúpiť, považoval súd prvej inštancie vzhľadom na vyššie uvedené dôvod za nehospodárne, pretože žalobkyňa by len preukazovala, že so žalovaným o kúpe rokovala a nevedlo by to k inému záveru súdu ako vyplýva z výroku rozsudku.

9. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalovanému, hoci bol v konaní vzhľadom na výsledok úspešný, náhradu trov konania nepriznal, pretože mu žiadne preukázateľné trovy nevznikli.

10. V zákonnej lehote proti uvedenému rozsudku podala odvolanie žalobkyňa z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f) a h) CSP. Podľa nej súd prvej inštancie svojím rozhodnutím dospel k nesprávnemu a predčasnému záveru o tom, že žalobkyňa nepreukázala kumulatívne splnenie podmienok, ktoré by zakladalo povinnosť žalovaného uzatvoriť s ňou zmluvu o prevode predmetného

priestoru do jej výlučného vlastníctva. V súvislosti s preukázaním existencie bytu súd prvej inštancie nesprávne zistil skutkový stav a vec nesprávne právne posúdil. Poukazovala tak ako v priebehu celého konania na ust. § 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z., že nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Súd pritom vôbec neskúmal, či bolo vydané rozhodnutie príslušného stavebného úradu o tom, že tento priestor je nebytovým priestorom, pritom zo stanoviska Krajského pamiatkového úradu mal súd preukázané, že predmetný priestor mal charakter bytového priestoru a až neskôr, po roku 1989 zmenil sa charakter tohto priestoru na nebytový. Pokiaľ však nebolo rozhodnutie vydané príslušným stavebným úradom o tom, že priestor je priestorom nebytovým (a zrejme ani nebolo), nedošlo k zmene tohto bytového priestoru na priestor nebytový. Akékoľvek iné skutočnosti na určenie, či tento priestor je bytom alebo nebytovým priestorom nie sú relevantné a takouto skutočnosťou nie je ani vôľa zmluvných strán nájomnej zmluvy týkajúcich sa tohto priestoru. Žalobkyňa v priebehu súdneho konania tvrdila, že predmetný priestor je bytom, svedčí to aj povaha ďalších jednotlivých susediacich priestorov v predmetnom bytovom dome, genéza vývoja týchto priestorov, pričom o nesprávnosti evidencie tohto priestoru ako nebytového svedčia aj ďalšie nepresnosti, ktoré sa v rámci evidencie v priebehu času vyskytli. So všetkými skutočnosťami sa v priebehu predmetného konania súd prvej inštancie nevysporiadal dostatočným a správnym spôsobom. Podľa názoru žalobkyne nie je spôsobilá v tomto smere obstať ani argumentácia súdu prvej inštancie ust. § 1 písm. b) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov s tým, že zo strany mestskej časti Košice - Staré mesto bol vydaný rozhodnutím súhlas s prenajatím predmetného priestoru na účely jeho využitia ako nebytového. Rovnako ani skutočnosť, že žalobkyňa ešte 15.3.1999 sama požiadala stavebný úrad o zmenu využitia nebytového priestoru na byt, nie je relevantnou skutočnosťou pre určenie, či nejaký priestor je bytom alebo nebytovým priestorom. Jedinou relevantnou skutočnosťou je totiž rozhodnutie príslušného stavebného úradu o určení charakteru priestoru, ktoré však vydané nebolo. Predchádzajúci nájomný vzťah o nájme predmetného priestoru ako nebytového už zanikol v roku 2003 a žalobkyňa sa v tomto súdnom konaní domáha svojich práv na podklade iného a to následne ako konkludentne vzniknutého nájomného vzťahu o nájme predmetného priestoru ako bytu. Žalovaný zasielal žalobkyni v relevantnom časovom období mesačné výkazy, výzvy na platenie poplatkov za predmetný priestor, kde bol tento priestor označený ako byt, preto je záver súdu prvej inštancie nesprávny. V zmysle ust. § 193 CSP a naň nadväzujúcej ustálenej súdnej praxe nie je pre súd v ďalšom súdnom konaní záväzný, záver súdu o predbežnej otázke, o ktorej súd rozhodol v inom súdnom konaní. Súd prvej inštancie v tomto konaní teda mohol a aj mal sa samostatne vysporiadať s otázkou, či priestor tvoriaci predmetu tohto súdneho konania je bytom alebo nebytovým priestorom, pretože podľa názoru žalobkyne je zřejmé, že záver Okresného súdu Košice I v konaní pod sp. zn. 13C/208/2003 o tejto otázke je záverom nesprávnym. Súd prvej inštancie sa uspokojil so zisteniami v uvedenom súdnom konaní, čo žalobkyňa vníma ako porušenie povinnosti súdu prvej inštancie riadne a správne zistiť skutkový stav a vec správne právne rozhodnúť. Vo vzťahu k preukázaniu nájomného vzťahu medzi žalobkyňou a žalovaným k predmetnému priestoru ako bytu nesúhlasila so záverom súdu prvej inštancie, ktorý ho odôvodnil v zásade iba tým, že vôľa žalovaného uzatvoriť takýto konkludentný nájomný vzťah k predmetnému priestoru ako bytu absentovala, pretože žalovaný voči nej viedol súdne konanie (na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 13C/208/2013) a neskôr aj v tomto smere exekučné konanie o vypratanie tohto priestoru. Z tohto však nie je možné vyvodiť záver, že žalovaný nemal nikdy vôľu uzavrieť so žalobkyňou konkludentnú nájomnú zmluvu o nájme predmetného priestoru ako bytu. Čo sa týka exekučného konania, toto sa týka vypratania predmetného priestoru ako nebytového priestoru a má svoj skutkový a právny základ v ukončení zmluvy o nájme predmetného priestoru ako nebytového priestoru v roku 2003. Z toho však nemožno v žiadnom prípade vyvodiť, že žalovaný nemal záujem na tom, aby žalobkyňa užívala predmetný priestor ako byt. Opätovne poukázala na to, že v relevantnom časovom období jej posielal mesačné výkazy, výzvy na platenie poplatkov za predmetný priestor, kde priestor bol označený ako byt. Je logické a bežné, že ak vlastník nehnuteľnosti si neželá, aby iná osoba užívala jeho nehnuteľnosť, tak otázku bezdôvodného obohatenia titulom užívania bytu touto osobou bez právneho titulu bude riešiť predžalobnou výzvou na úhradu bezdôvodného obohatenia, respektíve žalobou o zaplatenie a nie zasielaním klasických mesačných výkazov, výziev na platenie, z ktorých sa objektívne javí záujem vlastníka nehnuteľnosti na určitom právnom usporiadaní užívania nehnuteľnosti touto osobou. Podľa nej žalovaný ako prenajímateľ akceptoval užívanie predmetného priestoru ako bytu žalobkyňou, to sa v konaní preukázalo a ak dospel súd prvej inštancie k inému názoru, ide o nesprávny skutkový záver. V súvislosti s preukázaním žiadosti žalobkyne o odpredaj predmetného priestoru ako bytu súd prvej inštancie nevykonal žalobkyňou navrhnuté dôkazy, čo odôvodnil len tým, že žalobkyňa právne relevantným spôsobom žiadosť o odkúpenie predmetného aj podala, nezvrátilo by

to záver súdu o potrebe zamietnutia žaloby vzhľadom na predchádzajúce dôvody. Podľa nej súd prvej inštancie nedostatočne, respektíve nijako neobjasnil túto časť skutkového stavu. Už len z tohto dôvodu je preto rozsudok súdu prvej inštancie vydaný predčasne. K preukázaniu nesplnenia zákonnej povinnosti žalovaného uzatvoriť so žalobkyňou zmluvu o prevode vlastníctva bytu na podklade takejto žiadosti uviedla žalobkyňa, že táto skutočnosť bola v predmetnom súdnom konaní nesporná. Z uvedených dôvodov navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe vyhovie v celom rozsahu a ak sú splnené podmienky na zrušenie rozsudku navrhla, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Uplatnila si nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

11. Vyjadrenie k odvolaniu nebolo podané.

12. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie ako podané včas oprávnenou osobou bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP preskúmal rozsudok aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a 380 ods. 1,2 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 21. októbra 2021, pričom verejné vyhlásenie bolo v zmysle ust. § 219 ods. 1, 3 CSP riadne oznámené.

13. Žalobkyňa použila odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f) a h) CSP. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP je naplnený, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Ide o taký procesný postup súdu, ktorým sa strane sporu odnímajú tie procesné práva, ktoré mu zákon priznáva. Vo všeobecnosti ide o taký postup súdu, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia jeho procesných práv, priznaných mu v občianskom súdnom konaní za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. K odňatiu možnosti pred súdom konať dochádza tiež vtedy, keď súd nedostatočne odôvodní svoje rozhodnutie, t.j. že dôvody rozhodnutia nespĺňajú požiadavky kladené ustanovením § 220 ods. 2,3 CSP. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP dopadá na akékoľvek pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (napr. nesprávne realizovaná manuálna povinnosť súdu a pod.). Nevykonanie relevantných dôkazov (dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e) CSP) je pochybením súdu vtedy, ak zamietne návrh na vykonanie dôkazu, ktorý je spôsobilý priniesť ďalšie relevantné skutkové zistenia a ktorého vykonanie je prípustné. Vyhodnotenie potenciálnej relevancie navrhovaného dôkazu a prípustnosti jeho vykonania je doménou súdu. Podstata odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvého stupňa pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom je to, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané či vyplynuli z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP je v praxi vykladaný tak, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení súd vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. Omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil právny predpis iný, než ktorý použiť mal alebo ak síce použil správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

14. V prejednávanej veci odvolací súd dospel k záveru, že odvolacie dôvody nie sú naplnené. Rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý bol napadnutý odvolaním nemožno vytknúť, že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo z prednesov účastníkov nevyplynuli a ani inak nevyšli za konania najavo alebo, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor. Tiež nebolo zistené, že by na zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval nesprávne zákonné ustanovenie alebo použité zákonné ustanovenie nesprávne vyložil. Súd vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu, náležite zistil skutkový stav a vykonané dôkazy hodnotil v súlade so zákonom a z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam na ktorých založil aj svoje rozhodnutie, zo zisteného stavu vyvodil aj správny právny záver. Podľa názoru odvolacieho súdu napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je precízne a podrobne odôvodnený a spĺňa všetky kritériá riadneho odôvodnenia podľa § 220 ods. 2 CSP.

15.Odvolacie námietky odvolateľky boli už predmetom dokazovania pred súdom prvej inštancie, ktorý sa s nimi dôsledne vysporiadal pri rozhodovaní v danej veci. Ani ďalšie skutočnosti uvedené v odvolaní neumožňujú odvolaciemu súdu prijať iné závery a nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku, preto odvolací súd rozsudok napadnutý odvolaním ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

16.Podľa § 387 ods. 2 CSP 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 ďalšie dôvody. Odvolací súd konštatuje, že vecne správne a presvedčivé, ale aj zákonu zodpovedajúce sú dôvody rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorými dôvodmi sa aj odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a na tieto odkazuje. Na doplnenie s zvýraznením správnosti rozsudku súdu prvej inštancie odvolací súd uvádza:

17.Podstatné odvolacie námietky žalobkyne smerovali proti záverom súdu prvej inštancie ohľadne toho, že predmetný byt nie je bytom ale nebytovým priestorom, že žalobkyňa nepreukázala existenciu nájomného vzťahu k predmetnému priestoru ako k bytu a že súd prvej inštancie nevykonal ňou navrhované dôkazy za účelom preukázania jej žiadosti o odpredaj predmetného priestoru ako bytu.

18.Podľa § 191 ods. 1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Podľa § 185 ods. 1 CSP súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná.

19. Ak súd rozhodne, že niektoré z navrhnutých dôkazov nevykoná, je povinný v odôvodnení rozsudku odôvodniť, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy (§ 220 ods. 2 CSP). Hodnotenie vykonaných dôkazov by malo mať vždy dostatočnú oporu vo vykonanom dokazovaní a malo by byť v súlade so zásadami formálnej logiky.

20. Ako už vyššie bolo uvedené, súd prvej inštancie dostatočne vykonal dokazovanie relevantnými dôkazmi a nevykonanie dôkazy, ktoré žalobkyňa navrhla riadne v odôvodnení napadnutého rozhodnutia zdôvodnil. Hodnotenie dôkazov bolo vykonané jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti, teda zákonným spôsobom a v súlade so zásadami formálnej logiky.

21.Rozhodujúcou pre zákonné a spravodlivé rozhodnutie v tomto spore bola skutočnosť, či existovala medzi žalobkyňou a žalovaným nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú, predmetom ktorej bolo užívanie predmetného priestoru ako bytu. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie sa s touto skutočnosťou správne vysporiadal a dospel k správnej závere, že takáto zmluva uzavretá nebola. Tu opätovne odvolací súd poukazuje na zásadu hodnotenia všetkých relevantných dôkazov v konaní, t.j. nielen jednotlivo, ale aj vo vzájomnej súvislosti. Žalobkyňa preukazovala uzavretie nájomnej zmluvy k predmetnému priestoru ako k bytu tým, že jej žalobca posielal mesačné výkazy ako výzvy na platenie poplatkov za tento byt. Žalovaný na druhej strane poprel svoju vôľu uzavrieť so žalobkyňou takúto zmluvu a preukazoval to výpoveďou z nájmu tohto priestoru ako nebytového priestoru, ktorý žalobkyňa užívala na základe platne písomne uzavretej nájomnej zmluvy, právoplatné rozhodnutia o povinnosti žalobkyne priestor vypratať ako aj na základe tohto titulu exekučným konaním.

22.Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka veta prvá nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu.

23.Uzatváranie nájomných zmlúv je neformálne, to znamená, že zákon nevyžaduje výslovne písomnú formu zmluvy. a platné sú aj zmluvy uzavreté ústnou formou a konkludentne. V záujme právnej istoty účastníkov nájomného vzťahu, a to aj s prihliadnutím na to, že nájomné vzťahy zvyčajne trvajú dlhšiu dobu je vhodné, aby nájomné zmluvy boli uzavreté v písomnej forme. V posudzovanom prípade za situácie, keď už v roku 2003 po doručení výpovede z nájmu nebytového priestoru bola žalobkyňa vyzývaná na jeho vypratanie, keď sa viedli spory o vyprataní žalobkyne z predmetného priestoru, následne exekučné konanie, jednoznačne je potrebné urobiť záver, že nebolo vôľou žalovaného ako prenajímateľa uzavrieť so žalobkyňou ako nájomníčkou konkludentne novú nájomnú zmluvu na predmetný priestor ako byt. Priestor je naďalej vedený ako nebytový aj na liste vlastníctva, pričom sa tak udialo pred uzavretím nájomnej zmluvy ešte s predchádzajúcimi nájomníkmi za súhlasu podľa § 1 písm.

b/ zák. č. 116/1990 Zb.. Len samotné zasielanie výziev na platenie poplatkov za priestor, aj s označením ako mesačných výkazov vzhľadom na všetky okolnosti prípadu nemohli u žalobkyne objektívne vyvolať presvedčenie, že bola uzavretá nová nájomná zmluva už o nájme priestoru ako bytu.

24. Na realizáciu práva podľa § 1 ods. 1, § 16 ods. 1 v súvislosti s § 29a ods. 1 zák. č. 182/1993 Zb. je nevyhnutná existencia nájomného vzťahu založeného nájomnou zmluvou, keď nájomcom musí byť fyzická osoba a nájom musí byť dohodnutý na neurčitý čas. Nájomný vzťah musí trvať ku dňu podania žiadosti nájomcu, a zároveň ku dňu uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Žalobkyňa existenciu takéhoto nájomného vzťahu nepreukázala. Za tejto situácie je potom už irelevantná námietka, že súd prvej inštancie nevykonal navrhované dokazovanie na preukázanie, že podala žiadosť o odkúpenie priestoru ako bytu.

25. Odvolací súd zároveň uvádza, že za stavu, keď bola v predchádzajúcom konaní právoplatne vyriešená právna vec týkajúca sa rovnakej nehnuteľnosti s v podstate rovnakou právnou otázkou, musel aj odvolací súd na uvedené prihliadnuť. Iné rozhodnutie by viedlo k porušeniu princípu právnej istoty v zmysle čl. 1 ods. 1 Ústavy SR čo je jeden z princíпов právneho štátu. K obsahu právneho štátu v materiálnom zmysle sa vyjadril vo viacerých judikátoch aj Ústavný súd SR. Vo svojom rozhodnutí I. ÚS 87/1993 uviedol: „princíp právneho štátu proklamuje aj Ústava SR v čl. 1. Obsahom tohto princípu je vytvorenie istoty, že na určitú právne relevantnú otázku sa pri opakovaní v rovnakých podmienkach dáva rovnaká odpoveď“.

26. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil vrátane súvisiaceho výroku o trovách konania.

27. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1, 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa nebola so svojím odvolaním úspešná a úspešnému žalovanému preukázateľné trovy odvolacieho konania nevznikli.

28. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 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).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 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, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).