

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 27Co/35/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3122202480
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Záhumenská
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2024:3122202480.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Záhumenskej a sudkýň JUDr. Ľubice Bajzovej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobkyne: A. B. A., A., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/X, D., právne zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Martin Bartko - JUDr. Silvia Bartková, so sídlom Piaristická 6667, Trenčín, proti žalovanému: Hania Physics s.r.o., so sídlom Nám. sv. Anny 7269/20C, Trenčín, IČO: 36 331 252, právne zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Marek Doktor, s.r.o., so sídlom Legionárska 7735/31B, 911 01 Trenčín, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 22. septembra 2022, č.k. 15C/20/2022-74, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti **p o t v r d z u j e**.

Žalovanému proti žalobkyni **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. návrh žalovaného na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 20C/41/2021 zamietol. Výrokom II. žalobu zamietol. Výrokom III. žalovanému priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti výpovede zo dňa 29.03.2022 z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 30.12.2016 o nájme bytu č. XX na 4.poschodí vo vchode č. 2 bytového domu súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. D. (ďalej len byt, alebo predmetný byt) a určenia, že nájomný pomer založený touto zmluvou trvá. Súd prvej inštancie po ustálení, že žaloba je procesne prípustná, najskôr rozhodol o návrhu žalovaného na prerušenie konania vedeného pod sp. zn. 20C/41/2021 o vypratanie sporného bytu. Po konštatovaní, že táto otázka je prejudiciálne významná v oboch konaniach mal za to, že nie je vylúčené, aby tieto konania prebiehali súbežne a nie je nutné konanie prerušovať najmä za stavu, keď je možné túto posúdiť bez obsiahlejšieho dokazovania prakticky na jednom pojednávaní a bez nutnosti čakať na to, aké dokazovanie bude vykonané v spore sp. zn. 20C/41/2021, z ktorého dôvodu návrh na prerušenie konania zamietol. Skôr ako pristúpil k hodnoteniu výpovede zo dňa 29.03.2022 z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 30.12.2016, ktorú dal žalovaný žalobkyni, sa súd prvej inštancie zaoberal tým, či uvedená nájomná zmluva, z ktorej sa výpoveď dáva, je platným právnym úkonom. Súd prvej inštancie vzhľadom na taký dôvod absolútnej neplatnosti zmluvy, ktorý strany netvrdili, ale vyplynul z obsahu predloženej nájomnej zmluvy. Konštatoval, že z ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že podstatnými náležitosťami zmluvy o nájme bytu je okrem iného tiež dojednanie o spôsobe výpočtu nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo ich výška. Vzhľadom na to, že podstatnými náležitosťami zmluvy o nájme bytu sú obe vyššie uvedené skutočnosti a tiež s prihliadnutím na to, že každá z nich má sama osebe význam pre práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu v nájmomnom vzťahu, musí zmluva o nájme bytu obsahovať zvlášť

stanovenie výšky nájomného (resp. spôsobu jeho výpočtu) a zvlášť stanovenie výšky úhrady za služby (resp. spôsobu jej výpočtu). Výška nájomného (resp. spôsob jeho výpočtu) a zvlášť výška úhrady za služby (resp. spôsob jej výpočtu) predstavujú samostatné obsahové náležitosti zmluvy o nájme bytu a tomu musí aj zodpovedať ich vyjadrenie v nájomnej zmluve (k tomu zhodne napr. Fekete, I: Občiansky zákonník, 4.zväzok - Záväzkové právo - zmluvy, Veľký komentár, 2. aktualizované a rozšírené vydanie, Bratislava, Eurokodex, 2015, str. 391, ale aj rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26Cdo/4836/2007 z 20.01.2009, 26Cdo/2240/2007 z 24.06.2009, 26Cdo/1173/2009 z 10.08.2011 alebo 26Cdo/247/2011 z 28.06.2011 a iné). Súd prvej inštancie uviedol, že v prejednávanej veci v zmluve o nájme bytu je v čl. III bode 3.1 uvedené, že nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1,- eur bez DPH, a to v jednej platbe po ukončení nájmu v hotovosti. Z tohto ustanovenia je zrejmé, aká je dojednaná výška nájomného (ako odplaty za užívanie bytu) a aj jeho splatnosť. Avšak, v čl. III bode 3.2 sa uvádza iba toľko, že energie (plyn, elektrinu) si nájomca platí mesačne na účet dodávateľa a tak isto prípadné nedoplatky platí priamo dodávateľovi energií. Súd prvej inštancie konštatoval, že z tohto ani zo žiadneho iného ustanovenia spornej nájomnej zmluvy nevyplýva, aká je dohodnutá výška úhrady za služby spojené s užívaním bytu, prípadne akým spôsobom sa táto úhrada vypočíta. Je uvedené iba to, že nájomca tieto úhrady bude realizovať (ktorá povinnosť mu napokon vyplýva aj zo zákona) a uvedené je platobné miesto týchto úhrad (na účet dodávateľa energií), nie je však možné ani len vyvodiť, v akej sume tieto úhrady majú byť nájomcom realizované. Táto samostatná podstatná náležitosť zmluvy o nájme bytu tak úplne absentuje, nakoľko nie je možné z obsahu zmluvy objektívne zistiť, ani len vyvodiť výšku týchto úhrad. Dôkazom toho, že vyžadovanie uvedenia tejto podstatnej náležitosti v nájomnej zmluve nie je samoúčelné, ale práve naopak, že má podstatný význam pre práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu v nájmomnom vzťahu, je práve tento spor, v ktorom sa na jednej strane tvrdí, že tieto úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu žalobkyňa neplnila (z ktorého dôvodu dostala výpoveď), a táto naopak tvrdí, že tieto riadne plnila (a preto výpoveď z nájmu bytu má byť neplatná). Ak by ich výška bola bývala riadne uvedená v nájomnej zmluve tak, ako to vyžaduje zákon, nebolo by sporu o tom, koľko titulom týchto úhrad mala žalobkyňa plniť a ľahko by sa bolo dalo určiť, či túto povinnosť dodržala alebo nie. Z obsahu zmluvy teda je možné iba určiť výšku nájomného, nie však už výšku (resp. mechanizmus výpočtu) úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Súd prvej inštancie konštatoval, že nájomná zmluva musí obsahovať také dojednanie, ktoré buď priamo stanovuje konkrétnu výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo musí obsahovať také údaje, na základe ktorých je možné s pomocou objektívne určiteľných hľadísk vykonať výpočet úhrady za služby, tj. dospieť ku konkrétnej peňažnej čiastke. Takéto kritériá však zmluva o nájme bytu zo dňa 30.12.2016 nenapĺňa. Považoval za potrebné tiež doplniť, že pokiaľ je obsah právneho úkonu zaznamenaný písomne, určitosť prejavu vôle je daná obsahom listiny, na ktorej je právny úkon zaznamenaný. Nestačí, že účastníkom zmluvy je jasné, čo je predmetom zmluvy, ak to nie je poznateľné z textu listiny. Dodal, že celkom zrejme ani účastníkom písomnej nájomnej zmluvy nebolo jasné, čo všetko v rámci úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu má žalobkyňa ako nájomca platiť a v akej konkrétnej výške, čo možno nepochybne vyvodiť z ich rozdielnej argumentácie produkovanej v spore. Konštatoval, že nakoľko v rozpore s § 686 Občianskeho zákonníka v zmluve o nájme bytu č. XXXXXXXX zo dňa 30.12.2016 nie je stanovená výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ani spôsob výpočtu tejto úhrady, zmluva je neplatná, pretože neobsahuje všetky podstatné náležitosti zmluvy o nájme bytu stanovené zákonom. Neplatnosť nájomnej zmluvy je tak daná pre jej rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Nakoľko ide o absolútnu neplatnosť zmluvy, táto je daná od počiatku a súd prvej inštancie na ňu musel prihliadnuť z úradnej povinnosti, hoci tento konkrétny dôvod neplatnosti strany netvrdili. Z dôvodu, že je daný tento jeden dôvod neplatnosti zmluvy z 30.12.2016, považoval za nadbytočné vyhodnocovať ostatné tvrdené dôvody jej absolútnej neplatnosti, nakoľko nie je pre rozhodnutie súdu vo veci podstatné, či zmluva bude neplatná len z jedného alebo či by bola prípadne neplatná aj z viacerých dôvodov. S poukazom na uvedené súd prvej inštancie nevykonával dokazovanie za účelom zisťovania ďalších dôvodov neplatnosti zmluvy o nájme, resp. ďalších okolností uzatvárania zmluvy, a to z dôvodu nehospodárnosti. Konštatoval, že nakoľko nájomná zmluva č. XXXXXXXX zo dňa 30.12.2016 je neplatná, medzi stranami sporu na základe nej nevznikol nájomný vzťah ako medzi nájomcom (žalobkyňou) a prenajímateľom (žalovaným). Súd prvej inštancie sa ďalej zaoberal tým, že ak je nájomná zmluva, z ktorej sa dala výpoveď, neplatná, či je možné vyhovieť žalobe o určenie neplatnosti výpovede z nej, nakoľko žalobkyňa tvrdila, že ak aj je nájomná zmluva z 30.12.2016 neplatná, neplatná je aj výpoveď z nej a teda je žalobe nutné vyhovieť a žalovaný naopak mal za to, že v prípade neplatnosti nájomnej zmluvy je nutné žalobu zamietnuť. Podľa názoru súdu prvej inštancie to, či výpoveď zo zmluvy o nájme je platná alebo neplatná, je možné posudzovať len v prípade existujúceho nájomného vzťahu (napr. k tomu okrajovo zhodne rozsudok Krajského súdu Košice sp. zn. 11Co/76/2020 z 01.12.2021). Záver o neplatnosti nájomnej zmluvy

uzavretej medzi stranami sporu, má v tomto spore primárne však vplyv na posúdenie vecnej legitímácie strán sporu. Treba totiž vychádzať z toho, že v konaní o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu je aktívne vecne legitímovaný vypovedaný nájomca bytu a pasívne vecne legitímovaný je prenajímateľ, ktorý výpoveď dal. Z uvedeného potom vyplýva, že k podaniu takejto žaloby nie je aktívne vecne legitímovaná osoba, ktorej síce bola doručená výpoveď z nájmu bytu, avšak ktorá v dobe jej doručenia nie je nájomcom bytu (napr. aj preto, že sa táto osoba jeho nájomcom nikdy platne nestala). Je tomu tak preto, že výpoveď z nájmu bytu doručená takejto osobe nie je spôsobilá voči nej vyvolať žiadne právne účinky, a teda ani nijako nepriaznivo zasiahnuť do jej právneho postavenia. Žaloba na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu podaná takouto osobou musí byť zamietnutá pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie (napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26 Cdo/4801/2016 z 25.09.2017). Nakoľko na podklade vypovedanej nájomnej zmluvy sa pre jej neplatnosť žalobkyňa nestala nájomcom, potom jej ani neprináleží právo podať žalobu o určenie neplatnosti výpovede z tejto nájomnej zmluvy, keďže toto právo podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka môže uplatniť len ten, kto z nájomnej zmluvy, z ktorej sa dáva výpoveď, získal postavenie nájomcu. Ak sa teda žalobkyňa nikdy na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 30.12.2016 nestala platne nájomcom predmetného bytu, potom, aj keď jej bola doručená výpoveď zo zmluvy č. 20180115 zo dňa 30.12.2016, nemohla voči nej táto výpoveď vyvolať žiadne právne účinky. Žalobkyňa na podanie žaloby o neplatnosť výpovede z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 30.12.2016 nemá aktívnu vecnú legitímáciu (pretože na podklade tejto zmluvy sa nájomcom nestala). Rovnako tak ani žaloba o určenie, že nájomný vzťah založený touto zmluvou trvá, nemôže byť úspešná, pretože medzi žalobkyňou a žalovaným tento nájomný vzťah na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 30.12.2016 ani nevznikol, a teda v čase vyhlásenia rozsudku logicky ani nemohol trvať. Vychádzajúc z vyššie uvedených záverov tak súd prvej inštancie žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol. Právne svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil ust. § 137, § 164 CSP, § 685 ods. 1, § 686 ods. 1, § 710 ods. 1, § 711 ods. 1 písm. d/, ods. 6 a § 39 Občianskeho zákonníka. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému, ktorý bol v celom rozsahu v spore úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania proti neúspešnej žalobkyni v rozsahu 100 % s tým, že o výške trov konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku vyšší súdny úradník samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP.

2. Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobkyňa. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v celom rozsahu a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Z obsahu podaného odvolania vyplýva, že toto smerovalo proti výroku II. napadnutého rozsudku v spojení s výrokom III. o trovách konania. Podané odvolanie odôvodňovala odvolacími dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, e/, f/, h/ CSP. Rozsudok súdu prvej inštancie žalobkyňa považuje za nesprávny, založený na nesprávnych skutkových zisteniach, na nesprávnom právnom posúdení veci. Súdu prvej inštancie vytýkala, že posudzovaniu nájomného pomeru žalobkyne k bytu č. 14 pristúpil príliš formalisticky a jeho extenzívny výklad ustanovení zákona týkajúcich sa esenciálnych náležitostí nájomnej zmluvy mal za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. V tomto smere žalobkyňa poukazovala najmä na nesprávny výklad a aplikáciu ust. § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 32 ods. 2 a § 35 Občianskeho zákonníka. Vytýkala súdu prvej inštancie, že uprednostnil jednostranne záujem prenajímateľa, rezignoval na posudzovanie záujmu nájomcu, ktorý súdom prvej inštancie tvrdenú neplatnosť nájomnej zmluvy vôbec nespôsobil a byť užíval s vedomím prenajímateľa niekoľko rokov. Žalobkyňa poukazovala na ochrannú funkciu nájomného vzťahu, na zásadu súkromného práva, podľa ktorej sa má súd snažiť skôr o udržanie platnosti právneho úkonu ako o hľadanie dôvodov jeho neplatnosti. Žalobkyňa uviedla, že odmietnutím vypočut' svedka A. E. F. E., svedka G. H. A. došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Zdôraznila, že týchto svedkov riadne a včas navrhla a riadne špecifikovala okolnosti, na ktoré majú byť vypočutí. Odmietnutie tohto dôkazu považuje za nezákonné. Poukazovala na to, že do nájomného vzťahu vstupovala ako nájomca, nájomnú zmluvu pripravoval cestou svojho splnomocnenca žalovaný ako prenajímateľ. Ak neboli (podľa súdu prvej inštancie) v nájomnej zmluve riadne určené všetky platby v spojení s užívaním bytu a túto nájomnú zmluvu predložil na podpis nájomcovi samotný prenajímateľ, je v rozpore s ustanovením § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aby takýto nedostatok zmluvy bol nájomcovi na ľarchu. Žalobkyňa nesúhlasila s tým, že by jej nájomná zmluva vôbec neriešila výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Mala za to, že v bode 3.1 nájomnej zmluvy je dohodnutá výška nájmu a v bode 3.2 nájomnej zmluvy je dohodnutý mechanizmus úhrady energií a ich prípadných nedoplatkov. Zastávala názor, že nie je absolútne nutné, aby nájomná zmluva obsahovala výpočet úplne všetkých úhrad spojených s užívaním bytu. O týchto ako nájomca ani nemusí mať vedomosť. Ďalej dôvodila, že aj keby teoreticky táto okolnosť (absencia nejakej platby v nájomnej zmluve) mala byť dôvodom neplatnosti celej písomnej

nájomnej zmluvy, nie je táto okolnosť automaticky dôvodom toho, že žalobkyňa užíva byt č. XX bez právneho dôvodu. Nájomný vzťah k bytu zo strany žalobkyne bol založený v dobrej viere, že nájomný pomer je uzavretý riadne a jej užívacie právo je dané po práve. Dôvodom dojednania symbolickej výšky nájomného bolo jednak to, že žalobkyňa ako nájomca sa prostredníctvom jej otca G. H. A. zaviazala na vlastné náklady zabezpečiť dokončenie bytu a tieto náklady vynaložila vo výške 13.646,54 eur, pričom doklady o tom boli žalovanému riadne odovzdané a tiež sa zaviazala na vlastné náklady zabezpečiť vybavenie bytu a tieto náklady vynaložila vo výške 70.000,- eur, a jednak to, že konateľ žalovaného G. I. I. sa zaviazal, že byt prevedie žalobkyňi a tým poskytne jej otcovi G. H. A. náhradu za jeho činnosť vykonávanú v predošlom období pre žalovaného, za ktorú by mu inak musel poskytnúť peňažné plnenie. Skutočnosť, že byt mal byť darom, potvrdil samotný žalovaný vo svojom vyjadrení. Žalobkyňa vyčítala súdu prvej inštancie, že keď už posúdil nájomný pomer žalobkyne k bytu založený písomnou nájomnou zmluvou ako neplatný, nechápe prečo neposudzoval súd prvej inštancie jej dobromyseľný užívateľský vzťah k bytu v zmysle iných zákonných ustanovení, a to najmä v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka. Zdôraznila, že aj keby teoreticky písomná nájomná zmluva bola neplatná, tak aj za tejto situácie s poukazom na § 51 Občianskeho zákonníka tu existovala vôľa žalovaného vyjadrená cestou jeho splnomocniteľa prenechať byt č. 14 do užívania žalobkyňi a vôľa žalobkyne tento byt užívať. Žalobkyňa nesúhlasila ani s tým, ako súd prvej inštancie pristúpil k posúdeniu aktívnej vecnej legitímácie. Zastávala názor, že na podanie žaloby o určenie neplatnosti výpovede je vždy aktívne legitimovaný adresát výpovede a pasívne vecne legitimovaný je vždy odosielateľ výpovede.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol potvrdenie napadnutého rozsudku. Uviedol, že súd prvej inštancie bol povinný zo zákona v úplne prvom kroku posúdiť platnosť nájomnej zmluvy predloženej žalobcom. Vzhľadom k tomu, že absolútna neplatnosť pôsobí ex tunc (od začiatku), nebol súd prvej inštancie povinný v konaní vyhodnocovať ochranu nájomcu a zohľadňovať ochrannú funkciu nájmu bytu, a to z dôvodu, že žiaden nájom nikdy nevznikol a žalobca nie je nájomca a užíva byt bez právneho dôvodu, a teda sa na neho nevzťahuje ním tvrdená ochrana nájomcu a nájmu bytu. Žalobkyňa neargumentovala ochrannou funkciou nájmu a neuviedla, že s ňou býva dieťa v predmetnom byte, a teda v tejto časti, resp. v týchto tvrdeniach ide o nové skutkové tvrdenia, tzv. novoty v odvolacom konaní, ktoré nie sú v zásade prípustné. Podľa názoru žalovaného, skutočnosť, či býva v byte so žalobkyňou aj maloleté dieťa, nemá žiaden vplyv na to, či je predložená nájomná zmluva absolútne neplatná alebo nie. Jediným aspektom, kde by podľa názoru žalovaného mohlo byť zohľadnené to, že v byte býva maloleté dieťa je určenie dĺžky lehoty, v ktorej sa majú vysťahovať z bytu s prihliadnutím na osobitné potreby dieťaťa, čo však nie je predmetom tohto konania. V prípade absolútnej neplatnosti bolo irelevantné, kto absolútnu neplatnosť spôsobil. Výkladové pravidlo uvedené v § 40a zák. č. 40/1964 Zb., t.j. že neplatnosti sa môže dovolávať ten, kto neplatnosť spôsobil, sa týka len relatívne neplatných právnych úkonov a nie absolútne neplatných právnych úkonov, ktoré (absolútnu neplatnosť) je súd zo zákona povinný skúmať vždy, a teda aj v prípadoch, ak sa strany sporu jej identifikovania výslovne nedomáhajú. Podľa jeho názoru vytykané ustanovenie nájomnej zmluvy článok III. bod 3.2 je nepostačujúce pre naplnenie, resp. splnenie podstatnej náležitosti nájomnej zmluvy v rozsahu uvedenia výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu v zmysle § 686 ods. 1 Obč. zák. Žalovaný sa stotožňoval s názorom súdu prvej inštancie, že na naplnenie, resp. splnenie podstatnej náležitosti nájomnej zmluvy v rozsahu uvedenia výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu podľa § 686 ods. 1 Obč. zák. je nevyhnutné uviesť také dojednanie, ktoré buď priamo stanovuje konkrétnu výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo musí obsahovať také údaje, na základe ktorých je možné s pomocou objektívne určiteľných hľadísk vykonať výpočet úhrady za služby, t.j. dospieť ku konkrétnej peňažnej čiastke, čo však v danom prípade absentovalo a ani stranám sporu nebolo zrejmé, čo všetko by mal kto platiť a v akých výškach. Dával do pozornosti, že žalovaný ani nevedel o existencii nájomnej zmluvy a o tom, že jeho byt niekto užíva. Z pohľadu podstatných náležitostí predkladanej nájomnej zmluvy a jej posúdenia súdom prvej inštancie nemožno povedať, že tento postupoval formalisticky a extenzívne pri výklade a interpretácii zákonných ustanovení s poukazom na zistenie, či nájomná zmluva má všetky podstatné náležitosti alebo nie, a to z dôvodu, že nájomná zmluva ako celok bola medzi zmluvnými stranami sporná okamžite, ako sa o jej existencii žalobca dozvedel (vrátane spornosti podstatných náležitostí). K argumentácii žalobkyne, že súd prvej inštancie zaťažil svoje rozhodnutie vadou nedostatočne zisteného skutkového stavu veci tým, že nevypočul v konaní žalovaného, žalobkyňu, G. H. A. a pána E. F. E., žalovaný poukazoval na to, že na Okresnom súde Trenčín je vedené konanie o vypratanie predmetného bytu, a to pod sp. zn. 20C/41/2021, kde súd vykonal dokazovanie výsluchom konateľa žalovaného, žalobkyne a G. H. A., pričom týmto nebolo preukázané, že by žalovaný vedel o užívaní bytu, alebo že by súhlasil s užívaním bytu žalobcom, nebolo

preukázané, že mal vedomosť o existencii nájomnej zmluvy a ani nebolo preukázané, že by existovala dohoda, na základe ktorej mala neskôr byť nadobudnutá žalobkyňa, ako to tvrdí. Žalovaný pripojil do konania aj zápisnicu z pojednávania vo veci sp. zn. 20C/41/2021, a teda súd mal k dispozícii dostatočné informácie k okolnostiam uzatvorenia zmluvy. Je preto nepravdepodobné, že by konateľ žalovaného, žalobca a G. H. A. vypovedali k relevantným okolnostiam v tomto konaní inak, ako o nich vypovedali v konaní sp. zn. 20C/41/2021. V súvislosti s Memorandom o porozumení žalovaný poukazoval na to, že toto neobsahuje žiaden záväzok predať byť žalobkyni, umožniť užívanie bytu žalobkyni a ani darovanie bytu žalobkyni a žalobkyňa sa nijakým spôsobom v memorande ani nespomína. Žalobkyňa v konaní pred súdom prvej inštancie nepreukázala svoje tvrdenia obsiahnuté vo svojej žalobe, neuniesla bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno, pretože nepreukázala, že by žalovaný vedel o nájomnej zmluve, prípadne že by vedel o jej obsahu, alebo že by ho schválil. Aj v odvolaní sa žalobkyňa bráni len tým, že je to vlastne jedno, či žalovaný vedel o nájomnej zmluve alebo nie, pretože ju podpísal zaňho splnomocnenec a teda je ňou viazaný, čo je vo svojej podstate formalizmus, ktorý prezentovaným spôsobom ignoruje existenciu § 39 Občianskeho zákonníka. Uvedené podľa názoru žalovaného dôležito dokresľuje obraz toho, že v danom prípade nemôže ísť o prílišný formalizmus a extenzívny výklad zo strany súdu prvej inštancie. Navyše, ak by aj zmluva nebola absolútne neplatná z dôvodu absencie podstatnej náležitosti (pričom tomu tak podľa názoru žalovaného nie je), tak nájomná zmluva je absolútne neplatná aj z iných dôvodov, najmä napr. pre rozpor z dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka (v dôsledku úpravy výšky nájomného), pre konflikt záujmov s poukazom na § 22 Obč. zák., pre absenciu vôle zmluvných strán uzatvoriť takúto zmluvu (H. A. aj žalobca vypovedali, že nájomná zmluva bola bezvýznamná a mala sa roztrhať, malo ísť len o nejaký papier, na základe ktorého bude môcť žalobca bývať v byte). Ďalej uviedol, že to, že zmluvu podpísal splnomocnenec, neznamená s poukazom na § 32 ods. 2 Obč. zák., že takáto zmluva nemôže byť súdom posúdená ako absolútne neplatná z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi, alebo z dôvodu absencií podstatných náležitostí. Žalovaný o uzatvorení zmluvy nevedel, dozvedel sa to až v rámci žaloby o vypratání, nikdy nedal pokyn na uzatvorenie takejto zmluvy a ani jej ustanovenia neschválil, splnomocnenec konal plne bez vedomia konateľa žalovaného a žalobkyňa nedokázala v konaní preukázať opak, a preto argumentácia typu, že H. A. konal v intenciách pokynov konateľa žalovaného a prípadné nezrovnalosti sú problémom medzi H. A. a žalovaného je neprípustná. Žalovaný uviedol, že žalobkyňa nepreukázala existenciu žiadnej tvrdenej dohody o investovaní nejakých finančných prostriedkov a prerobení bytu a jeho následnom predaji, nepreukázala ani to, že by vôbec nejaké finančné prostriedky do bytu investovala, nedokázala objektívne vysvetliť a preukázať dôvodnosť dojednaní nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva obsahovala aj ustanovenie o tom, že po skončení nájmu si môže žalobca odnieť všetky hnutelné veci a iné zveľadenie, ktoré nebude možné odstrániť z bytu, im musí žalovaný preplatiť. V tomto kontexte je naozaj nemysliteľné a neobhájiteľné tvrdenie, že nájom za 1,- euro/mesiac nie je v rozpore s dobrými mravmi. Mal za to, že netreba zabudnúť ani na to, že H. A. konal v konflikte záujmov, čomu svedčia nastavené podmienky absolútne neplatnej nájomnej zmluvy, ktoré sú v celom rozsahu zjavne nevýhodné pre žalovaného a teda sú v priamom rozpore so záujmami žalovaného, a to až do takej miery, že samo o sebe zakladajú neplatnosť nájomnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi. Žalobkyňa neodvodzovala svoje užívacie právo od žiadnej inej zmluvy ako predloženej nájomnej zmluvy a ani netvrdila, že má užívacie právo na základe inej zmluvy a prípadná existencia inej zmluvy v kontexte prejednávanej veci nie je ani dôležitá. Žalobkyňa a H. A. pri uzatváraní nájomnej zmluvy nekonali dobromyseľne. V súvislosti s nevypočutím svedka A. E. F. E., H. I. a J. A. I., žalovaný uviedol, že aj sama žalobkyňa potvrdila, že tieto osoby o nájme nič nevedeli, neboli prítomné pri podpisovaní nájomnej zmluvy a o existencii nájomnej zmluvy nemali vedomosť. Záverom žalovaný vyslovil názor, že sama žalobkyňa uznala, že zmluva je absolútne neplatná, keď v závere svojho odvolania uviedla, že súd mal vyhovieť jej žalobe preto, že zmluva je absolútne neplatná, čo znamená, že neplatná je automaticky aj výpoveď, čo žiadala, aby súd určil. Žalovaný mal za to, že súd prvej inštancie správne posúdil aktívnu vecnú legitimitáciu žalobkyne, ktorá sa nemôže domáhať určenia neplatnosti výpovede z nájmu, ak nikdy nebola nájomcom, keďže určenia neplatnosti výpovede z nájmu sa môže domáhať len nájomca.

4. Žalobkyňa v podanej replike uviedla, že vo svojom vyjadrení žalovaný neuvádza žiadnu takú právne relevantnú skutočnosť, na ktorú by žalobkyňa už nereagovala vo svojom odvolaní a preto v tejto súvislosti na obsah svojho odvolania len odkazuje. Odmietla tvrdenie žalovaného v závere jeho vyjadrenia, že by ona uznala neplatnosť nájomnej zmluvy s tým, že len poukázala na protichodnosť argumentácie súdu prvej inštancie.

5. Žalovaný v podanej duplike uviedol, že považuje rozsudok súdu prvej inštancie za správny.

6. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov podaného odvolania podľa § 379 a § 380 Civilného sporového poriadku zák. č. 160/2015 Z. z. (ďalej len CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutej časti podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdiť.

7. Odvolací súd po preskúmaní veci zistil, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na správne zistenie skutkového stavu veci, dospel k správnym skutkovým záverom, ktoré majú oporu vo vykonaných dôkazoch a na vec aplikoval správne právne predpisy, ktoré i správne vyložil. Odvolací súd sa preto v celom rozsahu stotožňuje so skutkovými závermi, ako aj s právnym posúdením veci v odôvodnení rozsudku súdu prvej inštancie a podľa § 387 ods. 2 C.s.p. na ne v plnom rozsahu poukazuje.

8. Za aplikácie § 380 ods. 2 CSP posudzoval odvolací súd v prvom rade z úradnej povinnosti, či konanie pred súdom prvej inštancie nie je zaťažené vadou, ktorá sa týka procesných podmienok. Posúdením procesného postupu súdu prvej inštancie v konaní, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci, a ktorý zistil odvolací súd preskúmaním predloženého súdneho spisu, odvolací súd uvádza, že v konaní nezistil procesné vady zakladajúce dôvody pre zrušenie rozhodnutia podľa § 389 ods. 1 písm. a/ a b/ CSP.

9. Odvolací súd po preskúmaní veci zistil, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na správne zistenie skutkového stavu veci, dospel k správnym skutkovým záverom, ktoré majú oporu vo vykonaných dôkazoch a na vec aplikoval správne právne predpisy, ktoré i správne vyložil. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku uviedol, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých vychádzal a ako ich vyhodnotil a ako vec právne posúdil. Súd prvej inštancie jasne a zrozumiteľne odôvodnil konečný záver o dôvodnosti žalovaného nároku a závery vysvetlil spôsobom, z ktorého je zrejmé, akými úvahami sa riadil. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd síce ukladá súdom povinnosť odôvodniť svoje rozhodnutia, túto požiadavku však nemožno chápať tak, že súdy majú povinnosť dať podrobnú odpoveď na každý argument (napr.: rozsudok ESLP vo veci Van Hurk v. Holandsko z 19.04.1994, č. 16034/90, bod 61). I Ústavný súd SR v tomto smere konštatoval, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces. (rozhodnutie sp. zn. IV. ÚS 115/03 zo dňa 03.07.2003). V rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 358/09 zo dňa 15.10.2009 Ústavný súd SR uviedol, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (nález sp.zn. II. ÚS 410/06 zo dňa 02.08.2007).

10. V preskúmvanej veci sa žalobkyňa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti výpovede zo dňa 29.03.2022 z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 30.12.2016 o nájme bytu č. XX, na 4. poschodí, vo vchode č. 2 bytového domu súp. č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. D. a určenia, že nájomný pomer založený touto zmluvou trvá. Súd prvej inštancie žalobu zamietol z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie na strane žalobkyne.

11. Odvolací súd sa stotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie, že žalobkyňa v predmetnom konaní nepreukázala, že je vecne legitímovaná na podanie žaloby.

12. „Aktívnou vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu - žalobcovi ním uplatňované právo (nárok), respektíve mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Preskúmvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden

z účastníkov konania nenamieta. To, že sa súd výslovne k vecnej legitímácii nevysloví, neznamená, že sa ňou v konaní nezaoberal“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29.06.2010, sp. zn. 2 Cdo 205/2009).

13. „Na to, aby sa niekto stal účastníkom konania, netreba, aby bol účastníkom hmotno-právneho vzťahu, o ktorý v konaní ide; stačí, ak podá žalobu (v takom prípade sa stáva žalobcom) alebo aby bola proti nemu podaná žaloba (v takom prípade sa stáva žalovaným). Či však bude žalobca v spore úspešný, závisí od toho, či je účastníkom hmotno-právneho vzťahu, z ktorého vyvodzuje žalobou uplatnený nárok. Pre označenie stavu vyplývajúceho z hmotného práva, kedy je jeden účastník subjektom práva a účastník na opačnej procesnej strane subjektom povinnosti, ktoré sú predmetom konania, sa v občianskom procesnom práve užíva pojem vecná legitímácia. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotno-právneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotno-právneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom toho hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide; o nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide naopak vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotno-právnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom hmotno-právnej povinnosti, o ktorú v konaní ide“ (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 192/2004).

14. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (na strane žalobcu), alebo pasívnej (na strane žalovaného), je imanentnou súčasťou súdneho konania (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/205/2009). Pred preskúmaním uplatňovaného nároku je vždy súd povinný zistiť, či subjekty, ktoré vystupujú ako strany konania, sú skutočne účastníkmi hmotno-právneho vzťahu, z ktorého žalobca odvodzuje svoje subjektívne práva.

15. V prípade pochybností – tak ako tomu bolo aj v danom spore – o tom, či žalobkyňa svedčí, resp. patrí nárok uplatnený v spore, je potrebné v konaní pokračovať, vec prejednať, vykonať potrebné dokazovanie a tak dospieť k záveru, či v danom spore práve žalobkyňa je subjektom oprávneným domáhať sa neplatnosti výpovede z nájmu a určenia, že nájomný vzťah na základe predmetnej nájomnej zmluvy trvá, pričom dôsledkom nedostatku aktívnej vecnej legitímácie môže byť len zamietnutie žaloby.

16. Súd prvej inštancie sa s poukazom na uvedené zaoberal prioritne otázkou platnosti nájomnej zmluvy, od ktorej žalobkyňa odvodzovala svoje užívacie právo k predmetnému bytu a dospel k záveru o jej neplatnosti podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre absenciu náležitosti nájomnej zmluvy podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka – výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsobu jej určenia. Odvolací súd s posúdením nájomnej zmluvy ako neplatnej pre rozpor s § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu absencie náležitosti nájomnej zmluvy úpravy výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsobu jej určenia súhlasí.

17. Odvolacia námietka žalobkyne voči uvedenému právnomu posúdeniu spočívala v poukaze na bod 3.2 nájomnej zmluvy s tým, že podľa nej v zmluve je dohodnutý mechanizmus úhrady energií a ich prípadných nedoplatkov a v tvrdení, že nájomná zmluva nemusí obsahovať výpočet všetkých úhrad spojených s užívaním bytu, ktoré nájomca ani nemusí poznať. Ďalej sa bránila tým, že žalobkyňa ako nájomca obsah zmluvy žiadnym spôsobom neovplyvňovala a tento vypracoval cestou svojho splnomocnenca prenajímateľ – žalovaný, preto nemôže ísť uvedená skutočnosť na ťarchu žalobkyne.

18. Súd prvej inštancie vyšiel zo zistenia, že v nájomnej zmluve v čl. III bod. 3.2 je ustanovené, že „energie (plyn, elektrinu) nájomca platí mesačne na účet dodávateľa a tiež prípadné nedoplatky platí nájomca priamo dodávateľovi energií.“

19. Podľa citovaného § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

20. Z ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že podstatnými náležitosťami zmluvy o nájme bytu je úprava spôsobu výpočtu nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo ich výška. Spôsob výpočtu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu treba chápať ako dohodu, ktorá obsahuje údaje, na základe ktorých je možné vypočítať úhradu za plnenia pomocou

objektívne určiteľných kritérií, t. j. dospieť ku konkrétnej peňažnej sume (porov. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 26 Cdo 2041/2003, uverejnený pod č. 69/2005 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

21. Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Výkladom nie je možné už vykonaný prejav vôle doplňovať, meniť či dokonca nahradzovať. Ak je obsah právneho úkonu zachytený písomne, určitosť prejavu vôle je daná obsahom listiny, na ktorej je zachytený; nestačí, že účastníkom zmluvy je jasné, čo je predmetom zmluvy, ak to nie je poznateľné z textu listiny. Určitosť písomného prejavu vôle je objektívnou kategóriou a taký prejav vôle by nemal vzbudzovať dôvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u tretích osôb (porov. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Cdo 512/2000, uverejnený pod č. C 1108 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu).

22. V danej veci predložená nájomná zmluva neobsahuje určenie výšky úhrady za služby a ani určenie spôsobu jej výpočtu, iba dohodu, podľa ktorej sa žalobkyňa zaviazala „platiť mesačne za dodávku tepla a el. energie v byte“ (z obsahu zmluvy nie je zrejmé, či malo ísť o preddavky na platby za energie alebo o iné platby) a platiť „prípadné nedoplatky“ priamo dodávateľovi (určenie platobného miesta). Z obsahu dojednania nie je zrejmé, či sa žalobkyňa zaviazala platiť úhrady aj za iné energie bežne spojené s užívaním bytu, ako je voda, osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov v bytovom dome a pod. Zo zmluvy nie je zrejmé, kto určí „prípadné nedoplatky“, ktoré sa zaviazala platiť, resp. či a ako vykoná vyúčtovanie preddavkov a skutočných nákladov za energie a kedy. Uvedená úprava úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je tak značne neurčitá a neúplná. Je preto správne konštatovanie súdu prvej inštancie, že zákonom vyžadovaná náležitosť nájomnej zmluvy (spôsob výpočtu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo jej výška) v danom prípade absentuje, čo má za následok (absolútnu) neplatnosť nájomnej zmluvy, ktorá pôsobí od počiatku (ex tunc) a na ktorú súd prihliada z úradnej povinnosti (ex off). Uvedené má za následok neexistenciu nájomného vzťahu, a tým neexistenciu tvrdeného dôvodu užívania bytu žalobkyňou.

23. Pokiaľ žalobkyňa v odvolaní súdu prvej inštancie vytykala formalistický a extenzívny výklad ustanovení zákona týkajúcich sa obsahových náležitostí zmluvy o nájme (§ 686 ods.1 Občianskeho zákonníka), ktorý podľa jej tvrdení mal za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a argumentáciu zakladala na náleze Ústavného súdu Českej republiky z 28.02.2013 sp. zn. III. ÚS 3900/12. V prípade nálezu bola dôvodom absolútnej neplatnosti absencia dostatočného vymedzenia predmetu nájmu ako podstatnej náležitosti. Nebolo však sporné, čo je predmetom nájmu, a teda formalizmus a extenzívny výklad súdov spočíval práve v tom, že hoci podstatná náležitosť nebola plne zákonne identifikovaná, avšak medzi stranami sporu a z vykonaného dokazovania vyplynulo, že strany sporu vedia, čo je predmetom nájmu, a teda nižšie české súdy aj tak označili uvedenú zmluvu za absolútne neplatnú nájomnú zmluvu. V danom spore (v odvolaní napadnutom rozhodnutí) žalovaný ani nevedel o existencii nájomnej zmluvy a o tom, že jeho byt niekto užíva. Preto argumentácia žalobkyne o formalistickom a extenzívnom výklade zákonných ustanovení súdom prvej inštancie neobstojí.

24. Pokiaľ žalobkyňa vytykala súdu prvej inštancie aj tú skutočnosť, že keď už posúdil nájomný pomer žalobkyne k bytu založený písomnou nájomnou zmluvou ako neplatný, mal to posudzovať aj v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka, odvolací súd v uvedenej súvislosti uvádza: Predmetná zmluva je pomenovaná. Je označená ako nájomná zmluva uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, jej účastníci sú označení ako prenajímateľ a nájomca, je identifikovaná prenajímaná nehnuteľnosť, doba nájmu a nájomné. Preto je potrebné ju posudzovať podľa odkazovanej a aj príslušnej právnej úpravy nájomnej zmluvy k bytu, ako aj súd prvej inštancie vykonal. Bez ohľadu na túto skutočnosť aj pre nepomenovanú zmluvu platí, že predpokladom jej platnosti je dostatočne určité vymedzenie záväzkov z nej vyplývajúcich. V danom prípade, ako bolo konštatované, práve určité vymedzenie záväzku nájomcu (na úhradu plnení spojených s užívaním bytu) v zmluve absentuje. Posúdenie tejto zmluvy ako inej, k užívaniu bytu žalobkyňou oprávňujúcej, preto neprichádza do úvahy.

25. Žalobkyňa po prvýkrát až v odvolaní argumentuje osobitnou povinnosťou súdu poskytnúť jej vyššiu ochranu voči prenajímateľovi z dôvodu, že predmet nájmu obýva s malým dieťaťom a prenajímateľ ako právnická osoba predmetnú nehnuteľnosť pre osobné uspokojenie svojich potrieb nutne nepotrebuje. Ide

o „nové skutkové tvrdenia“, pre ktorých uplatnenie v odvolacom konaní platia zákazy resp. obmedzenia definované v § 366 CSP. Žalobkyňa však neuvádza, prečo tento argument nemohla bez svojej viny predložiť už v konaní pred súdom prvej inštancie. Zo stany žalobkyne tak ide o nové skutkové tvrdenie tzv. novotu v odvolacom konaní, na ktorú odvolací súd nemôže prihliadať, a preto sa s ňou vecne ani nevyporiada.

26. Pokiaľ žalobkyňa v podanom odvolaní namietala, že súd prvej inštancie porušil právo na spravodlivý súdny proces tým, keď odmietol vypočuť svedkov, odvolací súd poukazuje na záver súdu prvej inštancie, ktorý odôvodnil, prečo dokazovanie výsluchom strán sporu, ako aj svedkov nevykonal, a to pre nadbytočnosť a nespôsobilosť zmeniť závery o neplatnosti nájomnej zmluvy, ktorý záver považuje odvolací súd za správny. Je totiž zrejmé, že svedkovia neboli prítomní pri uzatváraní nájomnej zmluvy a nemôžu mať o okolnostiach jej uzavretia žiadne rozhodné informácie.

27. S poukazom na vyššie uvedené súd prvej inštancie správne konštatoval, že predmetná nájomná zmluva je pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatná. Medzi stranami sporu na základe takejto nájomnej zmluvy nájomný vzťah nevznikol a žalobkyňa sa tak nestala nájomcom bytu. Nájomca je totiž osoba, ktorá sa stáva oprávneným detentorom práva užívať byt len a základe platnej nájomnej zmluvy. Správny bol názor súdu prvej inštancie, podľa ktorého či výpoveď zo zmluvy o nájme je platná alebo neplatná, je možné posudzovať len v prípade existujúceho nájomného vzťahu. Potrebné je v uvedenej súvislosti zdôrazniť, že výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka môže uplatniť na súde len nájomca. V konaní o určenie neplatnosti výpovede z nájmu je tak aktívne vecne legitimovaný vypovedaný nájomca bytu a pasívne vecne legitimovaný prenajímateľ, ktorý výpoveď dal. Nakoľko v danom prípade žalobkyňa sa nestala nájomcom bytu, neprináleží jej ani právo podať žalobu o určenie neplatnosti výpovede z tejto nájomnej zmluvy.

28. Na základe uvedených skutočností potom nie je daná vecná aktívna legitimácia žalobkyne na podanie predmetnej žaloby.

29. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

30. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1, § 251, § 262 ods. 1 CSP. Z výsledku odvolacieho konania vyplýva, že žalovaný bol v odvolacom konaní plne úspešný, preto mu patrí náhrada trov odvolacieho konania proti neúspešnej žalobkyni v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku.

31. Rozhodnutie bolo senátom Krajského súdu v Trenčíne prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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