

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 19Co/103/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3820202599  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2026:3820202599.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu A. B. C. a sudcov A. D. E. a A. F. G. v spore žalobcu Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov „Mariánske spoločenstvo“, so sídlom Prievidza, Mariánska ulica 13/6, IČO 36 120 057, zastúpeného JUDr. Martinom Dianiškom, LL.M., advokátom, so sídlom Banská Bystrica, Stoličková 4, IČO 45 016 071 proti žalovanému H. A. I. J. XX.XX.XXXX, B. K., L. XXX/XX, zastúpenému JUDr. Jánom Legerským, advokátom, so sídlom Trenčín, Nám. Sv. Anny 15/25, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza, č.k. 18C/15/2020/537 zo dňa 12. júna 2025, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom (druhým v poradí) žalobu zamietol a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 % (výroky I., II.). Uvedenou žalobou sa žalobca (po zmene žaloby, ktorú súd pripustil uznesením zo dňa 16.09.2024) domáhal, aby žalovanému bola uložená povinnosť 1. vypratať spoločné časti v prízemí vchodu č. XX bytového domu súp. č. XXXXX, M. N., O., postaveného na parcele „C“ KN č. XXXX/XX, zapísaného Okresným úradom O. na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O., obec O., okres O. v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom H. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z prílohy č. 4 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom H. G. P. a 2. vypratať spoločné časti v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX, M. N., O., postavenej na parcele „C“ KN č. XXXX/X, zapísanej Okresným úradom O. na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O., obec O., okres O. v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom H. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z prílohy č. 6 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom H. G. P. Zamietajúce rozhodnutie vo veci samej odôvodnil osobitne vo vzťahu k uplatnenému nároku o vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu č. XX označenej nehnuteľnosti a osobitne vo vzťahu k uplatnenému nároku o vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu č. XX označenej nehnuteľnosti. Vo vzťahu k nároku o vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu č. XX uviedol, že uplatnenému nároku nebolo možné vyhovieť pre absenciu aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcu, keď v prípade nehnuteľností, vypratania ktorých sa žalobca domáha, ide o nehnuteľnosti, ktoré nie sú nebytovými priestormi, ani spoločnými priestormi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (nesplňajú definíciu nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pretože k uvedeným stavebným a dispozičným zmenám stavebný úrad vydal iba rozhodnutie o stavebnom povolení, avšak nie rozhodnutie o kolaudácii,

v ktorom by bolo stavebným úradom osvedčené a určené, že tieto priestory slúžia na iné účely ako na bývanie). Ide o príslušenstvo bytov, pivničné priestory - pivničné kobky (východná časť traktu podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX) s tým, že tieto priestory sú v osobnom vlastníctve cca osem bližšie neidentifikovaných vlastníkov bytov v bytovom dome súpisné č. XXXXX z celkovo pätnástich bytov v bytovom dome (podľa LV č. XXXX na č.l. 14 spisu). Nejedná sa o spoločné priestory bytového domu, ale o osem pivničných kobiek, ktoré boli následne prerobené na kancelárske a administratívne priestory, nikdy neboli v stavebnom, či administratívnom konaní prekvalifikované inak, a ktoré tak naďalej z právneho hľadiska tvoria príslušenstvo bytu (aj čo do výmery toho ktorého bytu). Zo skutkových zistení, ktoré vyplynuli z vykonaného dokazovania, uvedené priestory nie sú spoločnými priestormi, nepredstavujú nebytový priestor, ktorý bol daný do nájmu žalovanému nájomnou zmluvou zo dňa 21.06.2004 na dobu určitú 30 rokov, ale ide o príslušenstvo bytu, ktorý žalovaný užíva bez právneho dôvodu, zabraté žalovaným na základe tvrdenej, ale ničím nepreukázanej výmeny, pričom predmetné priestory nie sú ani v zmysle vydaného kolaudačného rozhodnutia Mesta O. ako stavebného úradu kvalifikované ako nebytové priestory a z toho dôvodu sa tak nejedná o prípad, kedy môže žalobca ako zástupca (priamy, či nepriamy) vlastníkov bytov a nebytových priestorov podať žalobu o vypratanie priestorov vo vlastníctve niektorých vlastníkov bytov v bytovom dome, pretože aktívnu vecnú legitimáciu na podanie žaloby o ich vypratanie majú len samotní vlastníci bytov, ktorých pivničné kobky žalovaný aktuálne užíva bez právneho dôvodu.

2. Vo vzťahu k nároku o vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu číslo XX označeného bytového domu súd prvej inštancie uviedol, že sa v plnom rozsahu stotožnil s procesnou obranou žalovaného, kedy žalovaný tvrdil, že z obsahu nájomnej zmluvy vyplýva, že predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy boli spoločné priestory vo vchode číslo XX, uvedené priestory sú spoločnými priestormi bytových domov, čo je zrejme aj zo znaleckého posudku č. XX/XXXX, a preto, aj keď sa v nájomnej zmluve konštatuje, že táto bola uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb., a že na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa vzťahujú príslušné ustanovenia tohto právneho predpisu a Občianskeho zákonníka, tak v skutočnosti nebolo a nie je možné právny vzťah z tejto nájomnej zmluvy vôbec posudzovať podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov jednak z dôvodu, že tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností určené podľa rozhodnutia stavebného úradu na iné účely ako na bývanie, čo predmet nájmu podľa nájomnej zmluvy nespĺňa a jednak z dôvodu, že tento zákon výslovne z nebytových priestorov vylučuje spoločné priestory domu. Podľa názoru súdu prvej inštancie uvedené priestory nespĺňajú definíciu nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., pretože k uvedeným zmenám stavebný úrad vydal iba rozhodnutie o stavebnom povolení, absentuje však rozhodnutie o kolaudácii, v ktorom by bolo stavebným úradom osvedčené a určené, že tieto priestory slúžia na iné účely ako na bývanie. Charakter predmetu nájmu podľa nájomnej zmluvy preto úplne vylučuje aplikáciu jeho ustanovení na právny vzťah prenajímateľa a nájomcu založený nájomnou zmluvou a tento právny vzťah je možné posudzovať len podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve. Z týchto dôvodov nebolo možné platne vypovedať nájomnú zmluvu zo dňa 21.06.2004, uzavretú na dobu 30 rokov, pretože išlo o nájom spoločných priestorov, na ktoré sa zákon č. 116/1990 Zb. nevzťahuje, a ktorý nájomný vzťah nemožno ukončiť ani výpoveďou podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže zrušiť nájomnú zmluvu výpoveďou možno len zmluvu dojednanú na neurčitú dobu, čo nie je tento prípad. Vzhľadom na takýto záver sa súd prvej inštancie už nezaoberal ani zospornou oprávnenosťou osoby, ktorá vyhotovila a podpísala výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 21.06.2004 danej žalovanému zo strany žalobcu listom advokátskej kancelárie zo dňa 01.03.2020, či zospornou platnosťou výpovede z nájomnej zmluvy z hľadiska dodržania postupu pri daní tejto výpovede v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.

3. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP. Súd zohľadnil, že žalovaný bol v konaní úspešný v rozsahu 100 %.

4. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, ktorý navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe vyhovie a žalobcovi prizná nárok na náhradu trov prvoinštančného aj odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Uviedol, že rozsudok súdu prvej inštancie považuje za nesprávny a nezákonný z dôvodov uplatnených podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP. K záveru súdu prvej inštancie o nedostatku aktívnej vecnej legitimácie žalobcu vo vzťahu k priestoru vo vchode č. XX zrekapituloval podstatnú časť odôvodnenia súdu prvej inštancie. Namietal, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je založené na nesprávnom skutkovom zistení, že priestory,

vypratania ktorých sa žalobca domáha, nie sú spoločnými priestormi, ale, že by boli pivnicami (pivničnými kobkami) vo vlastníctve niektorých v spore bližšie neidentifikovaných vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome. Súdu vytyka, že pri rozhodovaní opomenul skutočnosť, že žiadne pivnice (pivničné kobky) fyzicky neexistujú, tieto zanikli v dôsledku ich zlikvidovania žalovaným, a preto ich vlastníctvo nie je možné priradiť k jednotlivým - konkrétnym majiteľom bytov v bytovom dome, aby bolo možné voči žalovanému urobiť akýkoľvek právne perfektný hmotnoprávny úkon, prípadne podať žalobu na vypratanie nehnuteľnosti. Poukázal na skutočnosť, že tento skutkový stav zavinil výlučne žalovaný, ktorý zmenil stavebný a právny režim týchto priestorov na úkor osôb vlastníkov bytov, ktorým patrí žalovaným odopierané právo užívania týchto priestorov priamo zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a ktoré osoby doposiaľ aj za tieto priestory platia príspevky do fondu údržby a opráv a tiež za svoje spoluvlastnícke podiely aj daň z nehnuteľnosti. Súdu vytykal, že opomenul skutočnosť, že priestory v prízemí vchodu č. XX, v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností, vyplývajúcou z prílohy č. 6 znaleckého posudku, by mali okrem pivníc (pivničných kobiek) obsahovať aj chodby predstavujúce komunikačný priestor medzi jednotlivými pivnicami (pivničnými kobkami) v približne rovnakej výmere ako samotné jednotlivé pivnice (pivničné kobky). V prípade tohto priestoru ide zásadne o spoločné priestory bytového domu a k takýmto spoločným priestorom je spoločenstvo vlastníkov bytov oprávnené vykonávať právne úkony v zmysle ust. § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. a zároveň je oprávnené ako žalobca zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj v konaní pred súdom v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. Poukázal tiež na rozpor v skutkových zisteniach vo vzťahu ku konštatovaniu súdu, že absentuje rozhodnutie o kolaudácii, hoci z kolaudačného rozhodnutia nesporne vyplýva, že stavebný úrad povolil užívanie stavby. Namietal, že súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia nevysvetlil, ako uvedenú listinu (kolaudačné rozhodnutie) posúdil a aký má vplyv na právne posúdenie veci.

5. Vo vzťahu k neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy vo vzťahu k priestoru vo vchode č. XX namietal rozpor v skutkových zisteniach a v ich dopade na právne posúdenie veci. Uviedol, že nájomná zmluva medzi stranami sporu, týkajúca sa predmetných priestorov, bola uzavretá ešte v čase pred ich stavebnými úpravami žalovaného, strany predmet nájmu označovali ako spoločné priestory, avšak, vychádzajúc z ich budúcej stavebnej úpravy zo strany žalovaného už tieto ďalej označovali ako nebytové priestory. Vzhľadom na uvedené nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že predmet nájmu podľa nájomnej zmluvy nespĺňa zákonnú definíciu nebytového priestoru, v dôsledku čoho súd nesprávne uzavrel, že nie je možné právny vzťah z tejto nájomnej zmluvy vôbec posudzovať podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. V prípade, pokiaľ by sa súd s uvedeným právnym názorom žalobcu nestotožnil a posúdil by predmetný predmet nájmu ako spoločné priestory bytového domu a právny vzťah z nájomnej zmluvy by posudzoval podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, potom mal súd hmotnoprávny úkon žalobcu, výpoveď z nájomnej zmluvy, posúdiť ako právny úkon odstúpenia od zmluvy v zmysle § 666 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého, ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

6. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhol, aby odvolací súd po preskúmaní veci napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu ako vecne správny potvrdil a zároveň žalovanému priznal náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %. V rozsiahlom vyjadrení uviedol, že odvolacie námietky žalobcu proti správnosti rozhodnutia a postupu súdu prvej inštancie považuje za celkom neopodstatnené, samotné rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za vecne správne a zákonné, pričom, pokiaľ ide o dôvody zamietnutia žaloby, tak žalovaný poukázal na to, že boli aj ďalšie samostatné dôvody na takéto rozhodnutie o uplatnenom nároku, ktorými sa súd prvej inštancie už pre nadbytočnosť, vzhľadom na jeho záver o nedôvodnosti uplatneného nároku, založený na skutočnostiach uvedených v odôvodnení napadnutého rozsudku, vôbec nezaoberal.

7. Žalovaný vo vzťahu k nároku na vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu č. XX zistenie súdu prvej inštancie o skutočnom stavebno-právnom charaktere tohto priestoru ako pivníc (pivničných kobiek) nenamietal. Zdôraznil však, že sú aj ďalšie dôvody na zamietnutie uplatneného nároku v tejto časti. Poukázal na to, že už z vykonaného dokazovania malo vyplývať, že v priebehu trvania nájomného pomeru podľa nájomnej zmluvy zo dňa 21.06.2004 došlo k zmene tejto nájomnej zmluvy v časti predmetu nájmu vo vchode č. XX tak, že priestory, pozostávajúce zo sušiarne a práčovne (západná časť traktu), sa zamenili za priestory pozostávajúce z pivničných kobiek a chodby (východná časť traktu) tým, že súd prvej inštancie takéto skutkové zistenia v odôvodnení svojho

rozhodnutia nepodrobil prakticky žiadnemu hodnoteniu. Súd sa argumentáciou žalovaného, smerujúcou k preukázaniu skutočností vyplývajúcich z dodatku č. 1 k nájomnej zmluve, ktorý by sa mal nachádzať v dokumentácii žalobcu, vôbec nezaoberal, hoci žalovaný celý rad takýchto skutočností uviedol. Rovnako sa súd nezaoberal ani ďalšími vyjadreniami žalovaného o tom, že ak by aj súd nepovažoval dodatok č. 1 k nájomnej zmluve za dostatočný dôkaz na preukázanie toho, že žalovaným aktuálne užívané priestory vo vchode č. XX, teda vo východnej časti traktu, sú predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy zo dňa 21.06.2004 v spojení s dodatkom č. 1 zo dňa 26.07.2004, tak ohľadom týchto priestorov by vznikol žalovanému nájomný pomer na základe inej skutočnosti, a to konkludentne uzavretej samostatnej nájomnej zmluvy, kde pri takomto predmete nájmu, ktorým neboli nebytové priestory, ale spoločné priestory domu, postačovala na vznik nájomnej zmluvy aj takáto forma právneho úkonu, pretože z ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve nevyplýva povinnosť uzavretia takejto zmluvy v písomnej forme pod sankciou neplatnosti zmluvy pri nedodržaní písomnej formy. Považoval za nesporné, že priestory vo vchode č. XX vo východnej časti traktu užíva sústavne od roku 2005, zo strany žalobcu proti takémuto užívaniu žalovaným neboli podniknuté žiadne kroky smerujúce k znemožneniu, či ukončeniu ich užívania, a že aj samotná neplatná výpoveď z marca 2020 z nájomnej zmluvy zo dňa 21.06.2004 smerovala k ukončeniu nájomného pomeru týkajúceho sa predmetu nájomnej zmluvy, čo by vo vchode č. XX predstavovalo západnú časť traktu, ktorú však žalovaný po dohode o zmene predmetu nájmu v tejto časti už najmenej od roku 2005 vôbec neužíva. Podľa názoru žalovaného súhrn týchto skutočností by potom nepochybne vytváral predpoklad pre záver o existencii nájomnej zmluvy uzavretej konkludentnou formou na predmetné priestory vo východnej časti traktu vo vchode č. XX, v dôsledku čoho by ani u týchto priestorov nemohol byť uplatnený nárok žalobcu opodstatnený.

8. Vo vzťahu k nároku na vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu č. XX sa žalovaný v celom rozsahu stotožnil so skutkovými a právnymi závermi, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie o zamietnutí žaloby. Zároveň žalovaný poukázal na existenciu ďalších samostatných dôvodov spôsobujúcich neplatnosť právneho úkonu výpovede z nájomnej zmluvy, či jeho nulitosť, ktoré boli žalovaným uvedené v jeho doterajších prednesoch, pričom súd sa týmito ďalšími dôvodmi nezaoberal s ohľadom na to, že svoj záver o neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy založil na jednom z dôvodov tvrdených žalovaným, a to pre rozpornosť takejto výpovede so zákonom, konkrétne s ust. § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. a s ust. § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V rozsiahlom vyjadrení žalovaný precizuje svoju argumentáciu vo vzťahu k procesnej obrane založenej na tvrdení o absolútnej neplatnosti takéhoto právneho úkonu - výpovede z nájomnej zmluvy, a to bez ohľadu na to, či uvedená výpoveď a vôbec samotný nájomný vzťah, ktorý mal byť takouto výpoveďou skončený, boli posudzované podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. alebo podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Uviedol, že vzhľadom na viaceré dôvody absolútnej neplatnosti a neexistencii daného právneho úkonu výpovede z nájomnej zmluvy je potom celkom bezpredmetná odvolacia argumentácia žalobcu o tom, že súd prvej inštancie mal nesprávne uzavrieť, že predmet nájmu podľa nájomnej zmluvy nespĺňa zákonnú definíciu nebytového priestoru, a že preto nie je možné právny vzťah z tejto nájomnej zmluvy vôbec posudzovať podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a rovnako je celkom bezpredmetná aj odvolacia argumentácia žalobcu o tom, že aj pri aplikácii Občianskeho zákonníka na daný právny vzťah, ktorú zvolil súd prvej inštancie, mal byť hmotnoprávny úkon žalobcu výpoveď z nájomnej zmluvy posúdený ako právny úkon odstúpenia od zmluvy v zmysle ust. § 666 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Vychádzajúc z ust. § 14b ods. 1 písm. p) zákona č. 182/1993 Z. z. akcentoval, že z takejto právnej úpravy vyplýva, že o nájme spoločných častí domu tak, ako sú tieto predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy posudzovanej v tomto konaní, rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou hlasov, pričom rozhodovaním o nájme treba nepochybne rozumieť aj rozhodovanie o ukončení takéhoto nájmu spoločnej časti domu. Takáto zákonná úprava plne korešponduje s právnym vzťahom k spoločnej časti domu, ktorá je v zmysle ust. § 13 ods. 1 v spojení s § 9 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. predmetom akcesorického podielového spoluvlastníctva všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a preto je len vecou ich rozhodnutia, či takúto spoločnú časť domu prenechajú do nájmu inej osobe, za akých podmienok a po akú dobu, a či takéto prenechanie spoločnej časti domu do nájmu inej osobe bude ukončené, a akým spôsobom. Z uvedeného potom vyplýva, že žalobca ako spoločenstvo v zmysle § 7 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. nemohol vypovedať nájomnú zmluvu sám z vlastného rozhodnutia, ale mohol tak urobiť len na základe (predchádzajúceho) rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Aj v tejto časti sa súd uvedenými dôvodmi neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy, tvrdenými žalovaným, nezaoberal, avšak žalovaný považoval

za potrebné aj na tieto dôvody v rámci vyjadrenia k odvolaniu žalobcu proti rozsudku súdu prvej inštancie poukázať.

9. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné potvrdiť ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP.

10. Zákonnou náležitosťou úpravy odvolacieho konania v podmienkach civilného sporového procesu, založeného na princípe neúplnej apelácie, je povinnosť odvolateľa v odvolaní vymedziť dôvody, pre ktoré sa rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody). Odrazom splnenia si takejto povinnosti odvolateľa treba rozumieť možnosť odvolacieho súdu zaoberať sa v konaní o odvolaní výlučne tými dôvodmi, ktoré odvolateľ v odvolaní uviedol. Jedinou zákonom pripustenou výnimkou z tohto pravidla je prihládanie odvolacím súdom z tzv. úradnej povinnosti súdu a aj bez namietania v odvolaní na existenciu väd, týkajúcich sa procesných podmienok. V podanom odvolaní žalobca vymedzuje odvolacie dôvody tým, že namieta, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, čím uplatňuje odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP.

11. V posudzovanej veci žalobca uplatňuje proti žalovanému nárok na vypratanie nehnuteľností. Podanou žalobou žiada, aby súd žalovanému uložil povinnosť vypratať spoločné časti v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX, ulica N., O., postavenej na parcele „C“ KN č. XXXX/X, zapísanej Okresným úradom O. na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O., obec O., okres O. v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom H. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z prílohy č. 6 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom H. G. P.. Podanou žalobou sa domáha aj vypratania spoločných častí v prízemí vchodu č. XX bytového domu súp. č. XXXXX, M. N., O., postaveného na parcele „C“ KN č. XXXX/XX, zapísaného Okresným úradom O. na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O., obec O., okres O. v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom H. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z prílohy č. 4 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom H. G. P..

12. Vo vzťahu k uplatnenému nároku o vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu č. XX označenej nehnuteľností sa žalobca domáhal vypratania nehnuteľností v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 znalca H. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z prílohy č. 6 znaleckého posudku. V súvislosti s vypratáním uvedených spoločných častí v prízemí vchodu č. XX súd prvej inštancie žalobu zamietol pre chýbajúcu aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu na podanie tejto žaloby.

13. Vecná legitímácia má význam v každom civilnom súdnom konaní, ktoré sa začína na základe žaloby. Vecnou legitímáciou rozumieme z hmotného práva vyplývajúci stav, svedčiaci o tom, kto je nositeľom uplatneného práva alebo povinnosti v konkrétnom prípade.

14. Aktívnu vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu - žalobcovi ním uplatňované právo (nárok), resp. mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Pasívnu vecnou legitímáciou rozumieme, či ten, proti ktorému je uplatňované právo (nárok), je nositeľom tejto hmotnoprávnej povinnosti. Aktívnu vecnú legitímáciu (na strane žalobcu) alebo pasívnu vecnú legitímáciu (na strane žalovaného) určujú vždy predpisy hmotného práva.

15. Preskúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej alebo pasívnej, je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiadna strana sporu nenamieta. Nedostatok vecnej legitímácie (aktívnej alebo pasívnej) vedie vždy k zamietnutiu návrhu meritórnym rozhodnutím (napr. rozhodnutia NS SR, sp. zn. 1Cdo/99/2012, 2Cdo/283/2013, 4Cdo/53/2001).

16. Súd prvej inštancie v posudzovanej veci, zaoberajúc sa vecnou legitímáciou, dospel k záveru, že uplatnenému nároku nebolo možné vyhovieť pre absenciu aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcu. Uviedol, že žalobca tak nebol oprávnený na podanie žaloby o vypratanie priestorov pivničných kobiek vo vlastníctve niekoľkých vlastníkov bytov, resp. čo do vypratania bývalých pivničných priestorov (8 pivničných kobiek, bod 38 a bod 44 odôvodnenia). Súd prvej inštancie za rozhodné hmotné právo správne považoval ust. § 2 ods. 1 písm. e), f), § 7b ods. 1, § 9 ods. 7 a 8 zákona č. 182/1993 Z. z., § 1 zákona č. 116/1990 Z. z. a § 121 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.

17. V podanom odvolaní žalobca v súvislosti s právnym záverom súdu prvej inštancie, pre ktorý bola žaloba zamietnutá (nedostatok aktívnej vecnej legitímácie), namieta, že súd prvej inštancie nesprávne posúdil, že uvedené priestory nie sú nebytovými priestormi, ani spoločnými priestormi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ide o príslušenstvo bytov, pivničné priestory - pivničné kobky. Za právne relevantnú preto odvolací súd považuje otázku, súc limitovaný obsahom podaného odvolania, aký charakter má priestor, ktorého vypratania sa žalobca domáha, a teda, či je správny záver súdu prvej inštancie, že žalobca (spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov) nebol oprávnený na podanie žaloby o vypratanie bývalých pivničných priestorov.

18. Odvolací súd, vychádzajúc z obsahu spisu (skutkových zistení, na ktoré nadväzuje právne posúdenie), dospel k rovnakému záveru ako súd prvej inštancie, že priestory, vypratania ktorých sa žalobca domáha - východná časť traktu podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX, sú pivnice (pivničné kobky) vo vlastníctve niektorých v spore bližšie nezidentifikovaných vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome. Nakoľko zo žiadnych dôkazov nevyplývala zmena účelu využívania priestorov v tzv. východnom trakte podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX (žiadna zo sporových strán netvrdila a ani nepreukázala existenciu rozhodnutia o zmene účelu využívania týchto priestorov, pričom podľa stavebného zákona možno stavbu alebo jej časť užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí), je irelevantná odvolacia námietka žalobcu, že pivnice (pivničné kobky) už fyzicky neexistujú a zanikli v dôsledku ich zlikvidovania žalovaným. Vo vzťahu k namietanému stavebnému povoleniu a kolaudačnému povoleniu odvolací súd poukazuje na závery vyplývajúce zo znaleckého dokazovania (znalecký posudok č. XX/XXXX), voči ktorému žalobca žiadne námietky nemal, vo svojom vyjadrení zo dňa 03.09.2024 výslovne uviedol, že so všetkými zisteniami a závermi súdneho znalca, uvedenými v znaleckom posudku, súhlasí. V tomto znalec výslovne uviedol, že vo vzťahu k východnej časti traktu k uvedeným zmenám stavebný úrad vydal iba rozhodnutie o stavebnom povolení, avšak nie rozhodnutie o kolaudácii. Ohľadom stavebných úprav uviedol, že stavebné povolenie na stavbu „zmena užívania časti bytového domu N. M. XX - XX, O.“, vydané mestom O., číslo X.X.X- XX-XXXX-XXXX zo dňa 15.10.2004, právoplatné dňa 15.11.2004, avšak iba v rozsahu vybúrania dverného otvoru v časti bývalých pivničných priestorov (východný trakt) a opravy povrchov v časti bývalej sušiarne a práčovne (západný trakt), ako napríklad vyspravenie omietky, maľby, ostatné vyššie spomínané stavebné úpravy a zmena účelu užívania spoločných priestorov (pivničné priestory vo východnej časti traktu), boli zrealizované bez právneho/administratívneho základu“ (časť III. bod 1) znaleckého posudku). V stavebnom povolení bolo rozhodnuté o povolení zmeny účelu užívania priestorov sušiarne a práčovne (západná časť traktu) a nie pivničných priestorov (východná časť traktu) (časť III. bod 5 znaleckého posudku). Uvedený znalecký posudok vychádza nielen zo stavebného povolenia, ale aj z kolaudačného povolenia, z odôvodnenia ktorého vyplýva (rozhodnutie Mesta O. číslo X.X.X-XX-XXXX-XXXX zo dňa 24.06.2005), že stavba bola postavená v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, pri realizovaní stavby boli dodržané podmienky stavebného povolenia, pričom znalec sa podľa svojho vyhlásenia v znaleckom posudku s projektovou dokumentáciou oboznámil. Pokiaľ znalec v znaleckom posudku, nespochybňovaným žalobcom, sporný priestor označuje ako pivničné priestory, správny je záver súdu prvej inštancie, že tieto tvoria príslušenstvo bytu konkrétnych vlastníkov bytov, čo v konečnom dôsledku žalobca ani nenamieta, keď v podanom odvolaní poukazuje na to, že žalovaný zmenil stavebný a právny režim týchto priestorov na úkor osôb vlastníkov bytov, ktorým patrí žalovaným odopierané právo užívania týchto priestorov, za ktoré platia príspevky do fondu údržby a opráv a tiež cez svoje spoluvlastnícke podiely aj daň z nehnuteľnosti. Keďže súd prvej inštancie správne uzavrel, že pivničné priestory, nachádzajúce sa vo východnej časti traktu podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX, nie sú nebytovými priestormi zmysle § 2 ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z., ale sú príslušenstvom bytu v zmysle § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka, potom je správny záver súdu prvej inštancie, že žalobca nemá aktívnu legitímáciu na podanie žaloby o vypratanie priestorov v osobnom vlastníctve niektorých vlastníkov bytov v bytovom dome.

19. Žalobca v priebehu konania požiadal o zmenu žaloby, o ktorej súd prvej inštancie uznesením zo dňa 16.09.2024 rozhodol tak, že navrhovanú zmenu žaloby pripustil. Po úprave žalobného petitu (bod 2) sa žalobca domáhal vypratania spoločných častí v prízemí vchodu č. XX uvedenej obytnej budovy v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z prílohy č. 6 tohto znaleckého posudku. Príloha znaleckého posudku č. 6 vymedzuje priestor ako „časť bývalých pivničných priestorov“, preto súd prvej inštancie dôvodne posudzoval, či žalobca je aktívne vecne legitimovaný na vypratanie žalobcom požadovaného/označovaného priestoru. Pokiaľ žalobca v podanom odvolaní uvádza, že priestory „by mali okrem pivníc obsahovať aj chodby - komunikačný priestor medzi jednotlivými pivnicami v približne rovnakej výmere ako samotné jednotlivé pivnice“, ide o skutočnosti, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, a keďže prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana neuplatnila v konaní pred súdom prvej inštancie, nie je možné uplatniť v odvolacom konaní (§ 366 CSP), v odvolacom konaní na ne nie je možné prihliadať.

20. Vo vzťahu k neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy vo vzťahu k priestoru vo vchode č. XX súd prvej inštancie dôvodne dospel k záveru, že predmet nájmu podľa nájomnej zmluvy nespĺňa zákonnú definíciu nebytového priestoru v zmysle zákona č. 116/1990 Zb., a keďže nájomnú zmluvu zo dňa 21.06.2004, uzavretú na dobu 30 rokov, nebolo možné ukončiť výpoveďou ani podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bola aj v tejto časti žaloba žalobcu nedôvodná. Odvolacou argumentáciou žalobca zdôrazňuje, že podľa nájomnej zmluvy zo dňa 21.06.2004 prenajímateľ prenajal nájomcovi spoločné priestory vo vchode č. XX - sušiareň 20,44 m<sup>2</sup> a práčovňa 16,15 m<sup>2</sup> za účelom zriadenia administratívnych priestorov a poskytovania obchodných služieb. Nakoľko sušiareň a práčovňa sú spoločné priestory domu, ktoré nie sú nebytovými priestormi, zákon č. 116/1990 Zb. sa na uvedený predmet nájmu nevzťahuje (§ 1 citovaného zákona). Charakter predmetu nájmu podľa nájomnej zmluvy (sušiareň a práčovňa) vylučujú aplikáciu zákona č. 116/1990 Zb., právne relevantný je charakter nájmu v čase uzavretia nájomnej zmluvy, pričom ani v danom prípade nebolo tvrdené a ani preukázané, že existuje rozhodnutie o zmene účelu využitia prenajatých priestorov. Uvedenú zmenu účelu využitia priestorov nie je možné vyvodiť ani z existujúceho stavebného povolenia, ani z kolaudačného rozhodnutia stavebného úradu. Pokiaľ ide o vzťah zákona o nájme nebytových priestorov (zákon č. 116/1990 Zb.) a ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve (ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka), najvyšší súd už v rozhodnutí R 47/1999 skonštatoval, že ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. sú vo vzťahu k všeobecným ustanoveniam § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka špeciálne. Na vzťahy, vyplývajúce zo zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov, možno všeobecnú úpravu použiť len v prípade, ak ich neupravuje osobitný (špeciálny) zákon. Z uvedeného vyplýva, že zákon o nájme nebytových priestorov predstavuje vo vzťahu k Občianskemu zákonníku lex specialis. Pokiaľ sa na právne vzťahy, vyplývajúce zo zmluvy o nájme zo dňa 21.06.2004, nevzťahujú ustanovenia zákona o nájme nebytových priestorov, dôvodne súd prvej inštancie posudzoval dôvodnosť podanej žaloby vo vzťahu k právnenému úkonu - výpovede z nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2020 (existenciu ktorej žalovaný v konaní namietal) podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, pričom dôvodne vychádzal z názoru, že zrušenie nájomnej zmluvy výpoveďou je možné len pri nájme na dobu neurčitú. Správnosť tohto záveru pripúšťa v podanom odvolaní aj žalobca, ktorý v takom prípade navrhuje, aby súd obsah právneho úkonu, označený ako výpoveď nájomnej zmluvy, posudzoval podľa ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka a výpoveď z nájomnej zmluvy posúdil ako právny úkon odstúpenia od zmluvy v zmysle § 666 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého, ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

21. Už z rozhodnutia najvyššieho súdu z 31.07.2012, sp. zn. 3Cdo/81/2011 vyplýva, že o obsahu právneho úkonu (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka) môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti a pre taký prípad zákon formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukládajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu, vyjadreného slovne (nie teda konkludentne podľa § 35 ods. 3 Občianskeho zákonníka), podrobí skúmaniu aj vôľu (úmysel) konajúcich osôb. Jazykové vyjadrenie právneho úkonu, zachytené v zmluve, musí byť preto najprv vykladané prostriedkami gramatickými (z hľadiska možného významu jednotlivých použitých pojmov), logickými (z hľadiska nadväznosti použitých pojmov), či systematickými (z hľadiska zaradenia pojmov v štruktúre celého právneho úkonu). Okrem toho súd na základe vykonaného dokazovania posúdi, aká bola skutočná vôľa strán v čase uzatvárania zmluvy. Podmienkou pre to,

aby mohol prihladiť k vôli účastníkov je, aby nebola v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia úkonu. Výkladom tak možno zisťovať iba obsah právneho úkonu, nemožno ním prejav vôle doplňovať. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd zastáva názor, že na to, aby mohol pristúpiť k posudzovaniu, ktoré v odvolacom konaní navrhuje žalobca, že bolo vôľou nie nájomnú zmluvu vypovedať, ale od zmluvy odstúpiť, je potrebné vykonať dokazovanie, pričom tento procesný útok, resp. procesná obrana nebola uplatnená pred súdom prvej inštancie, nejedná sa o prostriedok procesného útoku a obrany spadajúci pod výnimku podľa § 366 písm. d) CSP, jedná sa o novoty, na ktoré odvolací súd v odvolacom konaní prihliadať nemôže.

22. Vzhľadom na to, že námietky žalobcu neboli opodstatnené, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, pričom k rozsiahlej argumentácii žalovaného, ktorou uplatnil ďalšie dôvody spochybňujúce dôvodnosť podanej žaloby, považuje za potrebné uviesť, že touto sa odvolací súd nezaoberal, keďže žalovaný nebol v tomto konaní odvolateľom.

23. Žalovaný bol v odvolacom konaní v plnom rozsahu úspešný a vznikol mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania. O nároku na náhradu odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 CSP.

24. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu jednomyseľne.

#### **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 inštancie. 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).

Strana má právo zvoliť si advokáta a má možnosť sa obrátiť na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 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).