

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 11C/27/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5620202493  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 07. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Robert Droppa  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2021:5620202493.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš, samosudcom Mgr. Robertom Droppom, v právnej veci žalobkyne W. C. G., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom A. X. C. XXXX/XXX, B. C., zastúpenej Brázdil & Brázdilová advokátska kancelária s. r. o., so sídlom Trhová 992/1, Zvolen, IČO: 50 492 934, proti žalovanej Hotel EURÓPA LM s. r. o., so sídlom Štúrova 808/15, Liptovský Mikuláš, IČO: 44 224 591, zastúpenej JUDr. Jiřím Martausom, advokátom so sídlom Ul. 1. mája 113/19, Liptovský Mikuláš, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

- I. Žalovaná je p o v i n n á vypratať nehnuteľnosť zapísanú Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie B. C. ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 508 m<sup>2</sup>, parcela registra KN-C č. 513/3 a to do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.
- II. Žalobkyni súd p r i z n á v a náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu 03. 09. 2020 sa žalobkyňa domáhala vypratania nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie B. C. ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 508 m<sup>2</sup>, parcela registra KN-C č. 513/3. Žalobkyňa je výlučná vlastníčka predmetnej nehnuteľnosti, ktorú nadobudla na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 01. 2017 od predávajúcich manželov C. T. a W. T. a W. S. E. za kúpnu cenu 100 000,- eur. Predávajúci predmetný pozemok nadobudli bezodplatným prevodom vlastníckeho práva na základe zmluvy zo dňa 07. 10. 2014 od obchodnej spoločnosti KOVAL-Trade s. r. o., pričom vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. V4608/2014 dňa 18. 11. 2014. Prevodca v zmluve na seba prevzal záväzok, že odo dňa podpisu tejto dohody nebude vykonávať žiadne úkony, ktoré by okrem iného mali za následok zaťaženie týchto nehnuteľností. V kúpnej zmluve zo dňa 17. 01. 2017 predávajúci v čl. III. bod 2 ju ako kupujúci ubezpečili, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy. Po kúpne nehnuteľnosti prostredníctvom realitnej kancelárie za účelom stavby polyfunkčného domu na obhliadke zistila, že pozemok užíva žalovaná a prevádzkuje tam parkovisko, pričom tam má umiestnenú budočku pre obsluhu parkoviska. Po povolení vkladu do katastra nehnuteľností žalobkyňu kontaktoval právny zástupca žalovanej s tým, že predmetný pozemok je prenajatý pani Ľ. T. a požiadal o oznámenie čísla bankového účtu, na ktorý má poukázať nájomné, výšku ktorého neuviedol. Následne žalovaná poslala sumu 300,- eur poštovou poukážkou, ktorú platbu žalobkyňa dňa 03. 04. 2017 vrátila s tým, že nevie o tom, že by pozemok prenajala alebo, že by bol prenajatý. Z tohto dôvodu podala dňa 04. 04. 2017 žalobu na vypratanie nehnuteľnosti, v ktorom konaní sa dozvedela, že žalovaná disponuje nájomnou zmluvou zo dňa 12. 11. 2014 uzatvorenou medzi obchodnou spoločnosťou KOVAL-trade s. r. o. ako prenajímateľom, za ktorú konal C. T. a žalovanou ako nájomcom, za ktorú konal Ľ. O.. Predmetná zmluva bola uzatvorená na neurčitú dobu s účinnosťou od 12. 11. 2014 s dohodnutým nájomným vo výške

1,- eur za mesiac. Všeobecná cena nájmu za rok pritom predstavuje sumu 15 000,-eur. Žalobkyňa je presvedčená o tom, že nájomná zmluva bola uzavretá po predaji nehnuteľnosti o čom svedčí aj list datovaný dňa 21. 02. 2017 od právneho zástupcu žalovanej, v ktorom uviedol, že pozemok je prenajatý pani L. T. ako fyzickej osobe a nie žalovanej. Ide o skutočnosť, o ktorej je žalobkyňa presvedčená, že sa nedá preukázať. Originál nájomnej zmluvy nikto nikdy nevidel a v konaní vedenom pod sp. zn. 10C/11/2017 bola predložená len jej overená fotokópia. V predmetnej veci sa viedli aj ďalšie konania a to pod sp. zn. 21C/9/2019 a 10C/15/2019. V konaní vedenom pod sp. zn. 11C/6/2017 sa žalovaná, resp. bývalý prenajímateľ domáhal neplatnosti kúpnej zmluvy. Uvedené rozsudky netvoria prekážku právoplatne rozhodnutej veci, lebo v každom z týchto sporov, aj pokiaľ sa týkali vypratania nehnuteľnosti, sa týkali iného skutkového stavu a iného právneho dôvodu. Žalobkyňa zaslala dňa 27. 01. 2020 žalovanej písomnú výpoveď z nájmu v 6 mesačnej výpovednej lehote dohodnutej v zmluve. Výpoveď nájomca prevzal 28. 01. 2020, takže výpovedná lehota uplynula 31. 07. 2020. Žalovaná na výpoveď reagovala listom zo dňa 15. 06. 2020 s tým, že výpoveď je neplatná, nakoľko nerešpektuje písomnú dohodu prenajímateľa a nájomcu ohľadne ukončenia nájmu uvedenú v čl. II. nájomnej zmluvy, keďže odvolávka na vo výpovedi na čl. II. bod 3 nájomnej zmluvy sa týka len nájomcu a nie prenajímateľa. Výpoveď z nájmu bola daná žalovanej v súlade s ustanovením § 677 Občianskeho zákonníka a keďže nájomná zmluva bola ukončená uplynutím výpovednej doby, bola žalovaná povinná nehnuteľnosť vypratať. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že výpoveď môže dať len nájomca, prenajímateľovi sa táto možnosť odňala v rozpore s kogentným ustanovením § 677 Občianskeho zákonníka. Nájomný vzťah je dočasným vzťahom a teda nemožnosť dať výpoveď z nájmu jednej zmluvnej strany nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu neurčitú, je podľa žalobkyne obchádzaním zákona, na základe čoho je zmluva neplatná. Žalobkyňa zároveň poukázala na to, že parkovisko má len charakter spevnenej asfaltovej plochy a teda nemôže byť predmetná plocha súčasne pozemkom a súčasne stavbou ako dve rozdielne veci, ktorý by mohli mať rozdielny právny osud, pretože ich nie je možné oddeľovať od pozemku. V predchádzajúcich sporoch, najmä v konaní vednom pod sp. zn. 10C/11/2017 mal súd pochybnosti o správnosti žalobného petitu, ktorým žalobkyňa žiadala vypratať nehnuteľnosť. Poukázala na rozhodnutie R 53/1973, podľa ktorého je správny a vykonateľný petit rozsudku na vypratanie nehnuteľnosti.

2. Žalovaná navrhla konanie zastaviť, lebo ide o prekážku veci rozsúdenej, pretože žalobkyňa sa domáha revízie rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 22. 11. 2018, sp. zn. 10C/11/2017, ktorý nadobudol právoplatnosť 12. 01. 2019. V predmetnom konaní sa žalobkyňa domáhala proti žalovanej vypratania predmetnej nehnuteľnosti z dôvodu, že žalovaná užíva pozemok neoprávnené, bez právneho dôvodu. Súd žalobu zamietol, pretože táto nepredstavovala adekvátny zvolený procesný prostriedok ochrany práv, lebo žalovaná neumiestnila na pozemku vo výlučnom vlastníctve žalobkyne žiadne hnutelné veci. Na uvedenej skutkovej okolnosti sa od rozhodnutia súdu dňa 22. 11. 2018 nič nezmenilo. Žalovaná neužíva pozemok, ale stavbu nekrytého parkoviska na ňom zriadenú, ktorá je podľa § 43a ods. 3 písm. a) Stavebného zákona inžinierskom stavbou. Žalobkyňa v tomto, rovnako ako v predchádzajúcich konaniach nepreukázala vlastníctvo k stavbe parkovisko a tým ani svoju aktívnu legitimáciu na podanie vindikačnej žaloby. Ak by aj bola žalobkyňa aktívne legitimovaná, žalovaná stavbu parkoviska nezriadila. Hoci vzhľadom na vyššie uvedené v predmetnom spore platnosť výpovede z nájmu a existencia nájomného vzťahu medzi stranami sporu nie je podstatná, žalovaná trvá na jej stanovisku o neplatnosti tejto výpovede oznámenom žalobkyni listom zo dňa 15. 06. 2020 a nestotožňuje sa s jej výkladom ustanovenia § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

3. Žalobkyňa v replike poukázala na to, že v predchádzajúcich konaniach nikdy nebola právnym dôvodom podania žaloby na vypratanie nehnuteľnosti výpoveď z nájmu. Predchádzajúce rozsudku nezakladajú prekážku právoplatne rozhodnutej veci, lebo aj pokiaľ sa týkali vypratania nehnuteľnosti, išlo o iné skutkové stavy a iné právne dôvody. Pokiaľ ide o kvalifikáciu stavieb v stavebnom zákone, upravená je len pre administratívne účely, ale nemá význam z hľadiska občianskoprávneho.

4. Žalovaná v duplike opätovne navrhla konanie zastaviť z dôvodu res iudicata. V sporovom konaní žalobkyňou určený petit určuje vlastne predmet konania a rozhodovania súdu, lebo z neho je zrejmé, čoho sa žalobkyňa domáha, teda ako žiada, aby rozhodol súd. V právoplatne skončenom konaní vedenom pod sp. zn. 10C/11/2017 sa žalobkyňa domáhala vypratania predmetnej nehnuteľnosti, teda rovnakého nároku ako v tomto konaní. V predchádzajúcom konaní tvrdila, že žalovaná pozemok užíva bez akéhokoľvek právneho titulu, zhodne ako to tvrdí s predmetnom konaní. Rozhodujúce skutočnosti, ktoré vymedzujú predmet konania, sú pritom rovnaké. Žalobkyňa sa procesne neprípustným spôsobom, a to novou žalobou, domáha nápravy podľa jej názoru nesprávneho právneho posúdenia veci v konaní

vedenom pod sp. zn. 10C/11/2017, čo však bolo možné docieľiť len opravnými prostriedkami v pôvodnom konaní.

5. Konateľka žalovanej, Ľ. T. vypovedala, že nemá žiadnu vedomosť o rokovaní o predmetnej nájomnej zmluve, o celú vec sa nezaujímal, nakoľko to vybavoval jej manžel na základe generálnej plnej moci. Nepamätala si ani na okolnosti, za akých došlo k výmere konateľa, keď nahradila Ľ. O., ktorý nájomnú zmluvu podpisoval. Bola konateľom aj spoločnosti LUMIKO, nepamätala si však, že by tento subjekt uzatváral nájomnú zmluvu s C. T., všetko vybavoval jej manžel.. O liste zo dňa 21. 02. 2017, v ktorom právny zástupca oznámil, že preberá zastupovanie s tým, že predmetný pozemok by mala mať v nájme ona ako fyzická osoba, konateľka nevie.

6. Ľ. O. vypovedal, že nájomnú zmluvu s obchodnou spoločnosťou Koval Trade, s. r. o. uzatváral on a viedol aj rokovania s C. T.. Potvrdil, že podpis na zmluve je jeho. Nepamätal si, ako sa mu podarilo dohodnúť nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom pozemku v centre mesta za nájomné vo výške 1,- eura mesačne bez praktickej možnosti vypovedania zmluvy zo strany vlastníka pozemku. Konateľom žalovanej sa stal z dôvodu pomoci. Okrem toho, že bol konateľom žalovanej päť mesiacov, nikdy nebol konateľom inej obchodnej spoločnosti. Svedok potvrdil, že rozhodoval C. T., nie on. Nevedel o predchádzajúcich konateľoch žalovanej ako ani to, že konateľom bol aj jeho sused X. A..

7. Svedok C. T. vypovedal, že rokovania ohľadom uzatvorenia nájomnej zmluvy viedol on. Oslovil s návrhom C. T.. Na predmetné parkovisko mali uzatvorenú nájomnú zmluvu aj predtým, keď podnikali prostredníctvom LUMIKO. Táto zmluva asi z roku 2011 je k dispozícii v meste Liptovský Mikuláš, ktoré podmienilo súhlas s prevádzkou Hotela Európa dostatočným počtom parkovacích miest. S C. T. sa ústne dohodli na nájomnom vo výške 300,- eur mesačne. Nájomné v uvedenej výške platil aj predchádzajúci nájomca. Na otázku sudcu, prečo je v zmluve uvedená výška nájomného 1,- eur mesačne svedok uviedol, že zmluvu pripravoval právnik a on len potreboval k dispozícii parkovacie miesta. Svedok uviedol, že nemá vedomosť o tom, že by sa na nehnuteľnosti nachádzali hnutelné veci vo výlučnom vlastníctve žalovanej. Búdka ako aj oplotenie sa tam nachádzali už v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy. Svedok nie je konateľom žalovanej zo zdravotných dôvodov, 20. 11. 1992 mal ťažký úraz. Predchádzajúca živnosť LUMIKO bola vedená na manželku svedka. Ľ. O. bol konateľom žalovanej len päť mesiacov z toho dôvodu, že požíval alkoholické nápoje. Svedok disponoval generálnou plnou mocou od začiatku, ako začali podnikat'. Okrem predmetnej nájomnej zmluvy má žalovaná uzatvorenú aj ďalšiu nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je prenájom pozemku v blízkosti predmetnej nehnuteľnosti, na ktorom žalovaná taktiež prevádzkuje parkovisko. Ide o rozlohou dvojnásobne väčšie parkovisko a žalovaná ho má v nájme na 10 rokov za nájomné vo výške 3 000,- eur ročne.

8. Svedok C. T. uviedol, že uzatvorenie nájomnej zmluvy inicioval on, nakoľko predchádzajúci chlapci, čo mali pozemok v nájme, sa o parkovisko nestarali. V tom čase mal reklamnú agentúru a nemal priestor sa starať aj o parkovisko. C. T. oslovil preto, lebo sa poznali. Po uzatvorení zmluvy C. T.Á. dal parkovisko do poriadku, vyplnil diery v asfalte a staral sa o pozemok. Svedok uviedol, že v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bola asi na pozemku búdka a oplotenie. V tom čase zároveň nemal so žalovanou uzatvorené žiadne iné zmluvy a nemali ani medzi sebou záväzky. Svedok vypovedal, že v čase uzatvárania kúpnej zmluvy so žalobkyňou na nájomnú zmluvu zabudol. Odôvodnil to aj tým, že nie je právnik a tak nevedel, že pri predaji sa nájomná zmluva prenáša. Preto sa aj na súde domáhal zrušenia kúpnej zmluvy, avšak neúspešne. Nepamätal si, v akej výške bolo dohodnuté nájomné s predchádzajúcimi nájomcami, čo odôvodnil úrazom hlavy a odstupom času. Na otázku, v akej výške mu platila nájomná žalovaná, uviedol, že 300 korún alebo podľa zmluvy. Vo výške nájomného bolo započítané aj to, že o parkovisko sa bolo potrebné postarať. Svedok si nepamätal, že by rokoval s C. T. o prípadnom predaji nehnuteľnosti. Následne uviedol, že okrem žalobkyne nemal žiadnych záujemcov o kúpu pozemku. Žalobkyni predal pozemok prostredníctvom realitnej kancelárie.

9. Zmluvou o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiach zo dňa 07. 10. 2014, ktorá je súčasťou pripojeného spisu sp. zn. 21C/9/2019, obchodná spoločnosť KOVAL - trade, s. r. o. ako prevádzajúci konajúci prostredníctvom konateľa C. T., bezplatne previedla vlastnícke právo okrem inej aj k nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie B. C., obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 508 m<sup>2</sup>, parcela registra KN-C č. 513/3 na nadobúdateľov

v 1. rade C. T. s manželkou W. T. a v 2. rade W.. S. E.. Zo spisu vyplýva, že vklad vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľov bol povolený pod V 4608/2014 dňa 18. 11. 2014.

10. Nájomnou zmluvou zo dňa 12. 11. 2014 uzatvorenou medzi obchodnou spoločnosťou KOVAL - trade, s. r. o., za ktorú konal C. T. a žalovanou ako nájomcom, za ktorú konal L. O., prenechal prenajímateľ nájomcovi na užívanie nehnuteľnosť zapísanú Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie B. C.Š., obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš ako parkovisko, parcela registra KN-C č. 513/3 a to na dobu neurčitú od 12. 11. 2014 za dohodnuté nájomné vo výške 1,- eur mesačne.

11. Medzi stranami sporu nebolo sporné to, že žalobkyňa nadobudla predmetnú nehnuteľnosť kúpnu zmluvou zo dňa 17. 01. 2017 od predávajúcich C. T. s manželkou W. T. za kúpnu cenu 100 000,- eur.

12. Žalobou doručenou Okresnému súdu Liptovský Mikuláš dňa 04. 04. 2017 sa žalobkyňa proti žalovanej domáhala vypratania predmetnej nehnuteľnosti tvrdiac, že žalovaná nerešpektuje jej výlučné vlastníctvo a užíva pozemok bez akéhokoľvek právneho titulu alebo právneho vzťahu so žalobkyňou. Žalovaná vo vyjadrení k žalobe uviedla, že pozemok užíva dlhodobo z titulu nájmu, ktorý má uzatvorený s pôvodným vlastníkom. Rozsudkom zo dňa 22. 11. 2018, sp. zn. 10C/11/2017, právoplatným 12. 01. 2019, súd žalobu zamietol s odôvodnením, že vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že žalovaná na pozemku žalobkyne umiestnila hnutelné veci.

13. Na Okresnom súde Liptovský Mikuláš sa dňa 11. 03. 2019 začalo konanie pod sp. zn. 21C/9/2019 o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti. Žalobkyňa predmetnú žalobu odôvodnila tým, že odstúpila od nájomnej zmluvy listom doručeným žalovanej 06. 02. 2019 podľa čl. II. bod 2 nájomnej zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvných povinností žalovanou, ktorá nezaplatila nájomná ani na základe výzvy zo dňa 16. 01. 2019. V priebehu konania súd uznesením zo dňa 28. 11. 2019 pripustil zmenu žaloby, na základe čoho sa žalobkyňa domáhala vypratania nehnuteľnosti z dôvodu, že nájomná zmluva je absolútne neplatná. Rozsudkom zo dňa 28. 11. 2019, sp. zn. 21C/9/2019, právoplatným 04. 01. 2020, súd žalobu zamietol, lebo z dôvodu porušenia zmluvnej povinnosti výlučne obligačného charakteru ustanovenej v čl. IV, treťom odseku zmluvy o bezplatnom prevode vlastníckeho práva, spočívajúceho v uzatvorení nájomnej zmluvy zo dňa 12. 11. 2014, k čomu došlo v čase medzi uzatvorením zmluvy o prevode dňa 07. 10. 2014 a povolením vkladu v prospech nadobúdateľov dňa 18. 11. 2014, nevznikol dôvod absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy, pretože do času povolenia vkladu bola obchodná spoločnosť KOVAL - trade, s. r. o. stále vlastníkom pozemku podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a preto nemohlo dôjsť k porušeniu zásady, že nikto nemôže na iného previesť viac práv ako sám má.

14. Listom zo dňa 27. 01. 2020 žalobkyňa vypovedala nájomnú zmluvu zo dňa 12. 11. 2014 s odkazom na čl. II. bod 3 nájomnej zmluvy.

15. Právny zástupca žalovanej v stanovisku zo dňa 15. 06. 2020 žalobkyňu uviedol, že vzhľadom na písomnú dohodu prenajímateľa a nájomcu ohľadne ukončenia nájmu uvedenú v článku II. nájomnej zmluvy je výpoveď neplatná, nakoľko dojednanie, na ktoré sa žalobkyňa odvoláva, upravuje možnosť výpovede nájomcu a nie prenajímateľa.

16. V prvom rade súd poukazuje na to, že aj bez námietky žalovanej najprv z úradnej činnosti zisťoval, či v predmetnej veci nejde o prekážku právoplatne rozhodnutej veci a teda či sú alebo nie sú dôvody na zastavenie konania na jeho začiatku. Je síce nesporným to, že medzi tými istými stranami sporu už na tunajšom súde prebehli dve konania o vypratanie tej istej nehnuteľnosti, avšak žalobkyňa sa vo všetkých troch konaniach domáhala svojich práv na základe iného opisu rozhodujúcich skutočností. Ten istý predmet konania je daný vtedy, ak ten istý nárok alebo stav vymedzený petítom vyplýva z rovnakých skutkových tvrdení, z ktorých bol uplatnený. V konaní vedenom pod sp. zn. 10C/11/2017 sa žalobkyňa domáhala vypratania predmetnej nehnuteľnosti z dôvodu neexistencie právneho titulu, keď tvrdila, že o existencii nájomnej zmluvy pri uzatváraní kúpnej zmluvy nevedela a následne v konaní vedenom pod sp. zn. 21C/9/2019 sa domáhala opätovne vypratania predmetnej nehnuteľnosti s odôvodnením, že nájomná zmluva je absolútne neplatná, lebo obchodná spoločnosť KOVAL - trade, s. r. o. ako prenajímateľ dala do nájmu nehnuteľnosť v čase po uzatvorení zmluvy o bezplatnom prevode, ktorou previedla vlastnícke právo k nej na C. T. s manželkou W. T. a na W.. S. E.. V tomto konaní sa domáha vypratania nehnuteľnosti z dôvodu uplynutia výpovednej lehoty poukazujúc na neplatnosť

nájomnej zmluvy v časti dojednaní, ktoré vylučuje prenajímateľa z možnosti vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú. Z uvedeného dôvodu tak nejde o prekážku právoplatne rozsúdenej veci. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že vzhľadom na prejednávaciú zásadu prihlíada súd na absolútnu neplatnosť právneho úkonu len za predpokladu, že sa o dôvode neplatnosti dozvie procesne korektným spôsobom, čo znamená, že ak konkrétny dôvod absolútnej neplatnosti v konaní nie je tvrdný a ani iným spôsobom nevyjde v konaní najavo, nie je dôvod, aby súd po takejto okolnosti ex officio pátral a prakticky tak nahradzoval aktivitu strán sporu, ktorú predpokladá Civilný sporový poriadok. Žalobkyňa sa pritom v konaní vedenom pod sp. zn. 21C/9/2019 domáhala vypratania nehnuteľností len z dôvodu tvrdenej absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy, ktorú mal zakladať postup obchodnej spoločnosti KOVAL - trade, s. r. o. v čase po prevode vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti.

17. Niekoľkoročný spor medzi žalobkyňou a žalovanou sa odvíja od existencie nájomnej zmluvy, ktorú považuje žalobkyňa za antedatovanú, avšak k tomuto skutkovému tvrdeniu nepredložila ani neoznačila žiadny dôkaz. Pojmovým znakom nájomnej zmluvy je dočasné užívanie, to znamená prenechanie veci prenajímateľa nájomcovi za odplatu, aby ju dočasne užíval alebo bral z nej úžitky. Nájomná zmluva zo dňa 12. 11. 2014 dojednaná na neurčitú dobu je však podľa zmluvných dojednaní prakticky pre prenajímateľa nevypovedateľná na rozdiel od žalovanej ako nájomcu, ktorej v článku II. bod. 3 zmluvy priznáva práva na výpoveď v šesťmesačnej výpovednej dobe. Zmluvná autonómia účastníkov občianskoprávných vzťahov nevylučuje, aby si zmluvné strany dohodli výpovedné dôvody i v prípade, že ich zákon neuvádza, tak ako je tomu v ustanovení § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a tým obmedzili alternatívy prejavov vôle smerujúce ku skončeniu nájomného vzťahu. Avšak takéto prípadné dojednania sa nemôžu podľa ustanovenia § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka priečiť zákonnému zákazu alebo ak to vyplýva z povahy toho ktorého zákonného ustanovenia, nemôžu sa od neho odchyliť. Z ustanovenia § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu môže zrušiť, ak nedôjde k dohode zmluvných strán, tak prenajímateľ ako aj nájomca. Od tejto možnosti danej zákonom sa nemožno odchyliť, inými slovami, zmluvné strany si nemôžu platne dojednať vylúčenie výpovede nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, tak ako to vyplýva z čl. II. bod 2 nájomnej zmluvy, podľa ktorého nájomný pomer možno ukončiť zo strany prenajímateľa len odstúpením od zmluvy pre nezaplatenie riadne a včas viac ako jedného nájomného alebo porušením zmluvy podstatným spôsobom. Iným výkladom by bolo neprimeraným spôsobom zasiahnuté do vlastníckeho práva prenajímateľa a bol by popretý podstatný znak nájomnej zmluvy v podobe dočasnosti, naviac za situácie, ktorá je celkom zjavne nevýhodná pre jednu z rovnocenných zmluvných strán a to aj vtedy, keď táto zmluvná strana uzatvára nájomnú zmluvu v čase, keď vlastníctvo k predmetu nájmu už previedla na tretie osoby.

18. Nevyváženosť nájomnej zmluvy v neprospech prenajímateľa nevedeli vysvetliť ani svedkovia L. O.Č. a C. T., ktorí ju uzatvárali, ako ani svedok C. T., ktorý uzatvorenie tejto zmluvy zabezpečil. Svedok C. T. si dokonca ani nepamätal výšku nájomného, čiže z pamäte vytesnil to, že pozemok v centre okresného mesta prenajal bez možnosti výpovede nájomnej zmluvy za nájomné vo výške 1,- eura mesačne, čo predstavuje priemernú cenu za hodinu státia osobného motorového vozidla v meste. Podľa vyjadrenia zabudol aj na samotnú existenciu takejto nájomnej zmluvy, keď predmetnú nehnuteľnosť predával žalobkyňi, naviac prostredníctvom realitnej kancelárie. Odôvodnenie, že o pozemok sa bolo potrebné starať, na čo svedok C. T. nemal priestor a bolo potrebné vyplniť jamy v starom asfalte, je nepresvedčivým zdôvodnením toho, prečo sa jeho obchodná spoločnosť prakticky natrvalo vzdala v prospech žalovanej oprávnení vyplývajúcich jej z vlastníckeho práva podľa z ustanovenia § 123 Občianskeho zákonníka.

19. Nakoľko ustanovenie nájomnej zmluvy, na základe ktorého je prenajímateľ vylúčený zo zákonnej možnosti vypovedať zmluvu, je v priamom rozpore so zákonom, žalobkyňi nič nebránilo v súlade s ustanovením § 677 Občianskeho zákonníka doručiť žalovanej písomnú výpoveď nájomnej zmluvy. Neplatnosť tohto ustanovenia zároveň nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy, preto výpoveď zmluvy nesmerovala proti neplatnej zmluve. Žalovaná si prevzala písomnú výpoveď nájomnej zmluvy dňa 28. 01. 2020 a šesťmesačná výpovedná lehota tak uplynula 31. 07. 2020. Od 01. 08. 2020 tak žalovaná užíva predmetnú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu.

20. Ustanovenie § 126 Občianskeho zákonníka poskytuje vlastníčkovi ochranu proti neoprávnenému zásahu do obsahu vlastníckeho práva, t. j. práva vlastníka vec držať, užívať a požívať jej plody a úžitky vrátane oprávnenia nakladať s ňou. Žaloba o vydanie veci ako aj žaloba o vypratanie nehnuteľnosti

sú žalobami na ochranu vlastníckeho práva a preto žalobkyni nič nebráni v tom, aby sa žalobou o vypratanie nehnuteľnosti domáhala svojich práv potom, ako došlo k zrušeniu nájomnej zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Žalobu o vypratanie nehnuteľnosti pritom predpokladá aj Občiansky zákonník v ustanovení § 676 ods. 2, ktoré podmieňuje obnovenie nájomnej zmluvy aj tým, že prenajímateľ nepodá proti užívaniu veci po skončení nájmu žalobu na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti.

21. Výrok znejúci na vypratanie nehnuteľnosti v sebe nezahŕňa len odstránenie hnutelných vecí z nehnuteľnosti, ale aj faktické odovzdanie nehnuteľnosti tak, aby vlastník nebol žiadnym spôsobom obmedzovaný vo výkone svojich vlastníckych práv. Žalovaná pritom tým, že po zrušení nájomnej zmluvy, naďalej prevádzkuje na nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobkyne parkovisko, zasahuje do jej práv tým, že neoprávnené veci zadržáva. Bez vypratania nehnuteľnosti zo strany žalovanej, v dôsledku ktorého ako prevádzkovateľ parkoviska zabezpečí, aby sa na nehnuteľnosti nenachádzali žiadne hnutelné veci, to znamená aj osobné motorové vozidlá tretích osôb, žalobkyňa nemôže nerušene užívať svoje vlastníctvo. Podľa názoru súdu bolo na rozhodnutí žalobkyne vybrať si jeden z typov žalôb vyplývajúcich z ustanovenia § 126 Občianskeho zákonníka, lebo obidvoma typmi žalôb sa chráni obsah jej vlastníckeho práva a vzhľadom na charakter konania žalovanej je obidvoma žalobami možné poskytnúť ochranu proti danému spôsobu porušovania oprávnení žalobkyne ako vlastníčky. Navyiac, výsledok konania na podklade obidvoch žalôb by bol po konštatovaní zrušenia nájomnej zmluvy výpoveďou rovnaký a pre strany sporu by znamenal ten istý výsledok. Žalobkyňa by mohla nerušene užívať svoje vlastníctvo a žalovaná by nemohla na cudzom pozemku bez právneho dôvodu prevádzkovať parkovisko.

22. Pokiaľ ide o úvahy žalovanej o tom, že užíva stavbu nekrytého parkoviska a nie pozemok vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, čím nie je daná aktívna vecná legitímácia žalobkyne, ktorá nepreukázala vlastníckeho práva k tejto stavbe, žalovaná svoje tvrdenie, že parkovisko je samostatnou nehnuteľnou vecou žiadnym spôsobom nepreukázala a ani nenavrhol žiadny dôkaz. Navyiac, ako už poukázal súd v konaní vedenom pod sp. zn. 21C/9/2019 na posúdenie, či je parkovisko samostatnou nehnuteľnou vecou podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odlišnou od pozemku na ktorom stojí, alebo je súčasťou pozemku, ktorá patrí vlastníčkovi pozemku, je najprv potrebné objasniť charakter stavebného prevedenia stavby parkoviska, čo v danom prípade predstavuje prosté asfaltové pokrytie pozemku.

23. Na základe vyššie uvedeného súd žalobe vyhovel, lebo bola preukázaná jej dôvodnosť. Žalobkyni ako výlučnej vlastníčke predmetnej nehnuteľnosti prináleží aktívna vecná legitímácia v spore a jedinou osobou, proti ktorej sa žalobkyňa môže domáhať ochrany svojich vlastníckych práv je žalovaná, ktorá už bez právneho dôvodu užíva predmetnú nehnuteľnosť.

24. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku a žalobkyni priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, lebo v predmetnej veci nemôžu byť dôvody hodné osobitného zreteľa odôvodňujúce aplikáciu ustanovenia § 257 C. s. p. Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku rozhodne o výške náhrady trov konania súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Liptovský Mikuláš písomne v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

a) neboli splnené procesné podmienky,

- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v predchádzajúcom odseku, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinná osoba dobrovoľne nespĺní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnená osoba môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.