

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 18C/15/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3820202599
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kotríková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2025:3820202599.30

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Zuzanou Kotríkovou v spore žalobcu: Spoločenstvo A. B. C. D. E. "F. G.", G. G. F. H. XX/X, XXX XX E., IČO: XX XXX XXX, právne zastúpený: JUDr. Martin Dianiška, LL.M., advokát, so sídlom Stoličková 4, Banská Bystrica, IČO: 45 016 071 proti žalovanému: I. J. K. – L. (do 18.07.2023 I. J. K. - F.), s miestom podnikania M. XXX/XX, XXX XX N., IČO: XX XXX XXX, právne zastúpený: JUDr. Ján Legerský, advokát, so sídlom Nám. Sv. Anny 15/25, Trenčín, o vypratanie nehnuteľnosti takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu z a m i e t a.
- II. Žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou, podanou na Okresný súd Prievidza dňa 11.06.2020 domáhal proti žalovanému vypratania nehnuteľnosti a to priestorov v spoločných častiach a spoločných zariadeniach nehnuteľností, ktoré sú zapísané v LV č. XXXX k.ú. E. vo vchode č. XX a to sušiareň o výmere 20,44m², práčovňu vo výške 16,15m² a nehnuteľnosti zapísané v LV č. XXXX k.ú. E. vo vchode č. XX a to: sušiareň vo výmere 20,44m², práčovňu vo výmere 16,15m² v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku a náhrady trov tohto konania. Žalobu odôvodnil tým, že Mariánske spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov č.s. XXX,XXX,XXX na F. ulici v E. vzniklo na základe zmluvy o spoločenstve zo dňa 08.09.2000. Na valnom zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 28.04.2001 bolo schválené uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovaným ako nájomcom s tým, že spoločenstvo ako prenajímateľ dá do prenájmu nájomcovi spoločné priestory vo vchode č. XX - sušiareň o výmere 20,44m² a práčovňu vo výške 16,15m² vo vchode č. XX - sušiareň vo výmere 73,18m². Predmet nájmu bol určený tak, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi objekt za účelom zriadenia administratívnych priestorov a poskytovania obchodných služieb. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú 30 rokov a účinnosť nadobudla dňom podpísania 21.06.2004. Napriek tomu, že nájomnou zmluvou bolo vymedzené, že nebytové priestory sa budú používať ako administratívne priestory a na poskytovanie obchodných služieb, žalovaný predmetné nebytové priestory prerobil na byt a vo vchode č. XX je zo sušiarne a práčovne o výmere 30,10 m² vytvorený byt, ktorý na základe nájomnej zmluvy žalovaný prenajal L. M., nar. XX.XX.XXXX, tento priestor bol od apríla 2018 obývaný a využívaný ako byt menovanou. V priestoroch vo vchode č. XX bola prerúbaná priečka medzi sušiarňou a práčovňou, je tam vytvorený jednoizbový byt, ktorý pozostáva z obývačky, kuchyne, kúpeľne a sú tam vybudované aj radiátory. L. M. platila žalovanému nájomné vo výške 300,- eur mesačne. Žalobca listom z 06.12.2019 vyzval žalovaného na dodržiavanie nájomnej zmluvy z 21.06.2004. Na podnet žalobcu Mestský úrad Prievidza, odbor stavebného poriadku prešetril výstavbu bytovej jednotky vo vchode č. XX a konštatoval, že predmetné priestory boli prerobené na bytovú jednotku, podnájomníčka potvrdila, že priestory sú jej prenajímané ako bytová jednotka a platí aj nájomné vo výške 300,- eur. Mestský úrad Prievidza ďalej zistil, že ďalšia bytová jednotka na F. H. O. XX nie je zapísaná a ani nedošlo k žiadnej zmene, ktorú by

žalobca odsúhlasil, zároveň bolo konštatované, že nájomcom tejto bytovej jednotky je žalovaný. Podľa názoru mestského úradu je nájomná zmluva z XX.XX.XXXX dlhodobou porušovaná. Listom advokátskej kancelárie z 01.03.2020 bola v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zák.č. 116/1990 Zb. nájomná zmluva z XX.XX.XXXX vypovedaná a to pred uplynutím lehoty vzhľadom na to, že predmetné nebytové priestory boli užívané v rozpore s nájomnou zmluvou, nájomná zmluva bola vypovedaná k 31.03.2020 s tým, že v tomto termíne žalovaný predmetné nebytové priestory vypracie a uvedie do pôvodného stavu. Žalovaný na tento list nereagoval, koná protiprávne a porušuje ústavné právo vlastníka - prenajímateľa podľa čl. 20 Ústavy a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaný vôbec na odstúpenie od nájomnej zmluvy nereaguje, nemieni predmetné nebytové priestory vypratať a užíva ich naďalej. Žalobca je nútený sa domáhať svojho práva podaním žaloby na vypratanie nehnuteľností.

2. Žalovaný sa k žalobe písomne vyjadril podaním z 18.07.2020, doručeným do sporu dňa 21.07.2020. Nesúhlasí s podanou žalobou, nakoľko nikdy Zmluvu o nájme nebytových priestorov z 21.06.2004 neporušil. Uvedené priestory sú dva a to na F. vo vchode č. XX a na F. vo vchode č. XX. Obidva priestory boli prerobené so súhlasom žalobcu, pričom v čase podpisu nájomnej zmluvy bol štatutárom (predsedom) žalobcu otec žalovaného J. K., ktorý na stavebných úpravách vykonával aj stavebný dozor. O prebiehajúcich stavebných úpravách a konečnom prerobení nebytových priestorov vedeli aj členovia orgánov žalobcu a jednotliví majitelia bytov, ktorú sú spoluvlastníkmi predmetných priestorov. Do decembra 2019 t.j. za celých 15 rokov nemal nikto žiadne námietky k uvedenej rekonštrukcii priestorov a k ich využívaniu, pričom tieto priestory navštevujú aj niektorí majitelia bytov. Priestory vo vchode č. XX, ktoré žalobca považuje za nelegálnu stavbu, nakoľko mali byť prerobené na byt, nikdy neboli prerábané na byt za účelom bývania, ale iba ako nebytové priestory kancelárie a obchodné využitie. Od roku 2004 do apríla roku 2018 tieto priestory vo vchode č. XX boli používané výhradne ako kancelárske priestory. V apríli r. 2018 boli nebytové priestory prenajaté do krátkodobého nájmu pani L. M. spoločnosťou L. P., s.r.o. ktorá mala tieto priestory v tom čase prenajaté od žalovaného. Žalovaný dal nebytové priestory do prenájmu firme L. P., s.r.o. podľa bodu 1.4 Nájomnej zmluvy z XX.XX.XXXX, v ktorom bola priamo v zmluve dohodnutá možnosť dať priestory do prenájmu tretej osobe. L. P., s.r.o. prenajala tieto priestory vo vchode č. XX pani M. na krátkodobé bývanie ako poskytovanie obchodných služieb, nakoľko hlavnou činnosťou tejto spoločnosti je prenájom nehnuteľností. V žiadnom prípade neprenajala L. P., s.r.o. tieto nebytové priestory vo vchode č. XX ako bytové, pretože nikdy neboli prerobené na byt, neboli skolaudované na byt a ani zmena účelu využívania stavby nebola nikdy urobená z nebytových na bytové. Je pravdou, že priestory obsahujú radiátory, umývadlo, WC, kuchynskú linku a aj sprchu, čo ale obsahuje väčšina kancelárskych priestorov. Žalovaný nemá vedomosť o tom, že by nejaký zákon zakazoval, aby súčasťou kancelárskych priestorov nemohli byť umývadlo, WC, kuchynská linka či sprcha. Toto tiež nebolo v nájomnej zmluve z 21.06.2004 zakázané a nikto to ani viac ako 15 rokov po tom, čo mal o uvedenom vedomosť žalobca, nenamietal. Po výzve žalobcu zo dňa 06.12.2019 žalovaný okamžite zabezpečil ukončenie Nájomnej zmluvy s p. M., s dodržaním výpovednej lehoty z dôvodu, aby sa žalovaný vyhol podozreniam a následným neprijemnostiam z možného nedodržania nájomnej zmluvy, čím žalovaný považoval výzvu žalobcu na vybavenú. Priestory sú prázdne a nikým nevyužívané, čo žalovaný aj oznámil p. F. pri náhodnom stretnutí. V priestoroch bývala rozvedená matka k jej synom a uvedené priestory sú dodnes zhodnotené o niekoľko desiatok tisíc eur.

3. V replike zo dňa 04.08.2020, doručenej do sporu 06.08.2020 žalobca tvrdil, že v bode 1.1. nájomnej zmluvy z 21.06.2004 je jasne uvedené, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi objekt za účelom zriadenia administratívnych priestorov a poskytovania obchodných služieb. Je preukázané, že žalovaný vo vchode č. XX zo sušiarne a práčovne vytvoril jednoizbový byt, ktorý pozostáva z obývačky, kuchyne, kúpeľne (sprchový kút a umývadlo), WC a zabudoval tam aj radiátory. Je bez akýchkoľvek pochybností, že od apríla 2018 prenajal tento byt na základe nájomnej zmluvy o prenájme bytu L. M., ktorá tento byt užívala až do 06.12.2019. Z nájomnej zmluvy a z výpovede L. M. je zrejmé, že platila nájomné 300,-eur mesačne. Nedošlo k žiadnej zmene, ktorú by odsúhlasil žalobca. Došlo zo strany žalovaného k porušeniu nájomnej zmluvy , preto prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, uzavretú na určitý čas pred uplynutím tohto času, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou. Je právne irelevantné, že po výzve žalobcu žalovaný okamžite zabezpečil ukončenie nájomnej zmluvy s p. M. a tým on považoval celú záležitosť za vybavenú. Nebytové priestory sú prázdne a nikým neužívané, ale rozhodujúca skutočnosť je tá, že od apríla 2018 do 06.12.2019 bol tento priestor prenajímaný ako bytový priestor a čom svedčia priložené dôkazy. Členovia orgánov žalobcu ani jednotliví majitelia bytov nevedeli o tom, že predmetné nebytové priestory vo vchode č. XX sú prerábané na bytové priestory, nikto ich o tom neinformoval a to, že v prenajatých priestoroch v minulosti prebiehali stavebné úpravy nesúviselo

s prerábaním na byt, ale jednalo sa o úpravu administratívnych a obchodných priestorov, tieto tvrdenia žalovaného sú účelové, pretože všetky dôkazy svedčia o tom, že priestory určené na administratívne a obchodné užívanie boli prerobené na jednoizbový byt a vzápätí prenajaté. Jednalo sa o čiernu prerábku na byt a tieto priestory boli potom prenajímané ako byt. Žalobca na podanom návrhu trvá.

4. V duplike zo dňa 10.09.2020, doručenej do sporu v tej istý deň, žalovaný poprel skutkové tvrdenia o tom, že užíval predmetný byt v rozpore so zmluvou ako aj o tom, že prenajaté priestory nájomca prerobil na jednoizbový byt, pričom sa jednalo o čiernu stavbu a vzápätí prenajal. Žalovaný popiera aj dôvodnosť skončenia nájomného vzťahu z dôvodu výpovede, ktorú mu oznámil právny zástupca žalobcu listom z 01.03.2020. Žalobca na preukázanie svojich tvrdení o tom, že prenajaté priestory boli prerobené na byt neoznačil ani nepredložil žiadne dôkazy. Podľa nájomnej zmluvy zo dňa 21.06.2004 prenechal prenajímateľ nájomcovi do užívania predmetné priestory na účel zriadenia administratívnych priestorov a poskytovania obchodných služieb. Prenajímateľ dal nájomcovi súhlas s tým, že môže dať prenajaté priestory do podnájmu tretej osobe. Prenajímateľ taktiež súhlasil s vykonávaním stavebných úprav prenechaných priestorov v celkovej sume 400.000,- Sk. V čl. VI. bod 6.1 nájomnej zmluvy bolo dohodnuté, že po ukončení nájmu má nájomca po vydokladovaní investovanej sumy 400.000,- Sk do nebytových priestorov prednostné právo na odkúpenie alebo pokračovanie nájmu nebytových priestorov. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú 30 rokov. Ukončenie zmluvy výpoveďou, výpovedné dôvody ani dĺžka výpovednej lehoty neboli v nájomnej zmluve dohodnuté. Po uzavretí nájomnej zmluvy so súhlasom prenajímateľa vykonal nájomca na predmete nájmu zmeny v súhrne označené ako Zmena stavby, tieto zmeny boli vykonané na základe stavebného povolenia, ktoré vydal stavebný úrad Mesto Prievidza dňa 15.10.2004 pod č. : X.X.X-XX-XXXXX-XXXX. Po ukončení stavebných úprav bola zmena stavby stavebným úradom skolaudovaná v kolaudačnom rozhodnutí pod č. X.X.X-XX-XXX.XXXX. Po vykonaní zmien stavby nájomca užíval priestory v súlade s dohodnutým účelom užívania - administratívne priestory a poskytovanie obchodných služieb. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy zmluvné strany pod pojmom „poskytovanie obchodných služieb“ chápali používanie priestorov v súlade s obchodnou činnosťou nájomcu, ktorú vykonáva v súlade so zákonom, najmä na základe živnostenského oprávnenia samostatne zárobkovo činné osoby. Ústne bolo medzi zmluvnými stranami prisľúbené len to, že prenechané priestory nebudú použité na zriadenie prevádzky pohostinstva. Zákonná úprava aj ekonomická teória pod pojmom „obchodné služby“ chápe okrem iného aj prenajímanie nehnuteľností a poskytovanie služieb spojených s dočasným bývaním. Z úplného výpisu zo živnostenského registra nájomcu vyplýva, že v čase uzavretia nájomnej zmluvy mal nájomca registrovanú obchodnú činnosť - sprostredkovanie prenájmu nehnuteľností (položka 7), ubytovacie služby (položka 16) a prenájom nehnuteľností (položka 21). Nájomca bol preto na základe dohodnutého účelu užívania - obchodné služby, príslušnej zákonnej úpravy a živnostenského oprávnenia oprávnený užívať poskytnuté priestory aj na účel - poskytovanie obchodných služieb spojených s dočasným ubytovaním resp. bývaním. Žalovaný súhlasí s tým, že poskytovanie takýchto obchodných služieb má byť uskutočňované v priestoroch určených resp. schválených na tento účel príslušným stavebným úradom. Porušenie takejto povinnosti však môže byť považované na porušenie stavebného zákona, nie však za porušenie povinností nájomcu, dohodnutých v predmetnej nájomnej zmluve. Pokiaľ tak žalovaný ako nájomca poskytol časť priestorov do dočasného užívania tretej osobe na účel dočasného ubytovania, resp. bývania, považoval to nájomca za poskytovanie obchodných služieb v súlade s nájomnou zmluvou a nedošlo tým k užívaniu priestorov v rozpore so zmluvou. Na písomný podnet žalobcu zo dňa 06.12.2019 nájomca z dôvodu zachovania dobrých vzťahov s prenajímateľom a odstránenia akýchkoľvek pochybností o užívaní priestorov v súlade so zmluvou okamžite zabezpečil ukončenie ich užívania treťou osobou. Listom z 01.03.2020 právny zástupca prenajímateľa oznámil nájomcovi, že na základe § 9 ods. 2 písm. a) zák.č. 116/1990 Zb. z dôvodu užívania nebytových priestorov v rozpore so zmluvou. Žalobca žalovanému ďalej oznámil, že nájomnú zmluvu vypovedáva k 31.03.2020 s tým, že v tomto termíne majú byť vypratane aj prenajaté priestory a uvedené do pôvodného stavu. Podľa § 12 zák.č. 116/1990 Zb. je výpovedná lehota tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak a počítá sa od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede. V nájomnej zmluve nebola dohodnutá iná dĺžka výpovednej lehoty a preto by v prípade platnosti danej výpovede mohol skončiť nájom priestorov najskôr dňom 30.06.2020, a pokiaľ žalobca podal žalobu na súd dňa 11.06.2020, žaloba bola z uvedeného dôvodu podaná neoprávnene. Žalobca je právnickou osobou, založenou podľa zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom v zmysle uvedenej právnej úpravy v niektorých veciach koná v mene vlastníkov bytov a v niektorých veciach koná vo svojom mene a to prostredníctvom svojich orgánov, ktorými sú predseda a zhromaždenie. Žalovaný preto vzhľadom na právne postavenie žalobcu na odstránenie akýchkoľvek pochybností o aktívnej legitimácii žalobcu

a oprávnenosti predsedu spoločenstva konať v tejto veci za spoločenstvo alebo za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome požaduje za potrebné oboznámiť sa s obsahom zmluvy o spoločenstve, stanov a obsahom zápisnice zo zhromaždenia, na ktorom bola prerokovaná otázka ukončenia nájmu so žalovaným a otázka podania žaloby na vypratanie nehnuteľnosti. Žalovaný má tiež pochybnosti o vykonateľnosti žalobného petitu, považuje žalobu za nedôvodnú a navrhuje súdu, aby ju zamietol.

5. Súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 18C/15/2020-185 zo dňa 01.10.2021, proti ktorému podal žalobca v zákonnej lehote odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Trenčíne rozsudkom zo dňa 07.12.2022, č.k. 19Co/45/2022-212 tak, že rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Rozhodnutie krajský súd odôvodnil tým, že za danej situácie postup súdu prvej inštancie, ktorým v konaní o vypratanie nehnuteľnosti rozhodol o zamietnutí žaloby z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, nemožno považovať za vecne správny, pretože od účinnosti novely zákona č. 283/2018 Z.z. (od 01.11.2018) je zastupovanie vlastníkov spoločenstvom a správcom jednotné. Pri právnych úkonoch (typicky uzatváranie zmlúv s tretími osobami) správca a spoločenstvo koná navonok ako priamy zástupca vlastníkov. Pri zastupovaní a konaní pred súdom voči tretím osobám či samotným vlastníkom koná správca a spoločenstvo v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. vo vlastnom mene a na účet vlastníkov ako nepriamy zástupca, a teda správca a spoločenstvo majú v konaní vecnú legitímáciu. V ďalšom konaní súd druhej inštancie uložil súdu prvej inštancie opätovne posúdiť dôvodnosť žaloby a vo svojom rozhodnutí dať odpovede na všetky podstatné námietky.

6. Po vrátení veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie súd nariadil viaceré súdne pojednávania, na ktorých vykonal dokazovanie a to jednak prednesmi právnych zástupcov oboch sporových strán, vyjadrením žalovaného (v čase kedy ešte nemal právneho zástupcu), výsluchmi svedkov p. Q. C., p. J. K. st. a oboznámením s listinnými dôkazmi, ktoré tvorili obsah súdneho spisu a to najmä: č.l. 1 žaloba z 10.03.2020, č.l. 4 nájomná zmluva z 21.06.2004, č.l.7 výpoveď z nájomnej zmluvy z 1.3.2020, č.l. 10 výzva na dodržiavanie nájomnej zmluvy z 6.12.2019, č.l. 11 oznámenie o zápise zmien zapisovaných skutočností do registra, č.l.12 výpis zo živnostenského registra na žalovaného z 10.3.2020, č.l. 14 výpis z LV č. XXXX, č.l.17 výpis z LV č. XXXX, č.l. 20 zmluva o krátkodobom nájme bytu s nájomcom L. M. prvých 3 strany, č.l. 23 podnet na prešetrenie výstavby bytovej jednotky podaný na Mests. Úrad Prievidza 24.1.2020, č.l. 34 výpis zo Živnostenského registra na žalovaného z 8.7.2020, č.l. 39 vyjadrenie žalovaného k žalobe z 18.7.2020, č.l. 45 Replika z 4.8.2020, č.l. 53 Duplika z 10.9.2020, č.l. 58 výpis z ŽR žalovaného z 10.9.2020, č.l. 63 výpoveď z nájomnej zmluvy z 1.3.2020, č.l. 95 odpoveď Mesta Prievidza ako stavebného úradu že označený dôkaz – spis č. XXX-XX-XXX-XXXX nebol nájdený, č.l. 161 plnomocenstvo na zastupovanie udelené J. R., č.l. 179 zápisnica z pojednávania dňa 1.10.2021 (prepis zvukového záznamu), č.l. 185 rozsudok Okresného súdu Prievidza zo dňa 1.10.2021, č.l. 193 odvolanie žalobcu voči rozsudku, č.l. 212 uznesenie Krajského súdu v Trenčíne zo 07.12.2022, č.l. 220 návrh žalobcu na výsluch svedkov, č.l. 233 výpis zo ŽR na žalovaného z 3.3.2023, č.l. 262 zápisnica o pojednávaní dňa 6.9.2023, č.l. 265 uznesenie zo dňa 14.6.2023, č.l. 273 vyjadrenie žalobcu zo 16.8.2023, č.l. 275 výpis zo Živnostenského registra na žalovaného zo 16.8.2023, č.l. 278 Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytu a nebytových priestorov z 19.10.2016, č.l. 284 dôvodová správa k zák.č. 283/2018 Z.z., č.l. 290 -292 hlasovanie vlastníkov bytov a nebyt. priestorov k súhlasu s pokračovaním v spore, č.l. Zmluva o krátkodobom nájme bytu s p. M. v plnom znení z 6.4.2018, uzavretú L. P. s.r.o. a p. L. M., č.l. 302 -306 fotografie z nebytového priestoru vo vchode č. 11, č.l. 314 zápisnica o pojednávaní 25.8.2023, č.l. 318 zápisnica o pojednávaní 06.09.2023 (prepis zvukového záznamu), č.l. 332 pôdorys vchodov 11,13 a 15 bytového domu, č.l. 333 predžalobná výzva žalovaného vlastníkom bytov a nebyt. priestorov z 23.12.2020, č.l. 339 vyjadrenie k predžalobnej výzve od p. B. S. z 15.1.2021, č.l. 340 sms od I. T. z 30.12.2020 žalovanému, č.l. 341 vyjadrenie žalobcu z 25.9.2023 s otázkami na znalca z odboru stavebníctvo, č.l. 362 uznesenie o zložení preddavku na trovy znaleckého dokazovania z 15.11.2023, č.l. 368 uznesenie o nariadení znaleckého dokazovania zo 7.12.2023, č.l. 74 - náhradný obal zo dňa 28.3.2024 o nariadení obhliadky na mieste samom, č.l. 88 - zápisnica z obhliadky zo dňa 21.5.2024, č.l. 90 až 106 náhradný obal fotodokumentácia z obhliadky, č.l. 375 znalecký posudok č. 35/2024 I. G. P., č.l. 404 uznesenie o priznaní znaleckej odmeny z 23.7.2024, č.l. 411 sťažnosť žalovaného proti uzneseniu o priznaní znaleckej odmeny z 26.8.2024, č.l. 412 uznesenie o zamietnutí sťažnosti z 26.8.2024, č.l. 413 vyjadrenie žalobcu k znaleckému posudku, zmena petitu žaloby z 3.9.2024, č.l. 414 žiadosť žalovaného o poskytnutie lehoty do 30.11.2024 na predloženie kontrolného ZP od I. M., č.l. 415 kolaudačné rozhodnutie z 24.6.2005, č.l. 416 oznámenie o udelení plnomocenstva J. U. z 10.9.2024, č.l.

417 splnomocnenie JUDr. Legerskému z 9.9.2024, č.l. 421 uznesenie o pripustení zmeny žaloby z 16.09.2024,č.l. 431 vyjadrenie žalovaného z 11.10.2024,č.l. 439 žiadosť žalovaného o predĺženie lehoty na predloženie súkromného ZP z 5.12.2024 (do 31.1.2025),č.l. 469 Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve o nájme nebytových priestorov z 26.7.2004,č.l. 470 výpis z registra na žalobcu z 5.3.2025,č.l. 472 oznámenie žalovaného z 7.3.2025,č.l.512 a 513 zápisy zo zasadnutí žalobcu, spis Stavebného úradu Prievidza č. 243 -01-12629-2004 a ostatným obsahom súdneho spisu sp. zn. 18C/15/2020. Návrhy žalobcu na ďalšie dokazovanie výsluchom štatutára žalobcu, výsluchom prvého právneho zástupcu žalobcu F. V., výsluchom svedkov p. G. a p. W. súd zamietol s poukazom na sudcovskú koncentráciu konania a hospodárnosť konania, kedy mal za to, že vykonanie takýchto dôkazov by nemohlo prívodiť iné rozhodnutie v merite veci a zmeniť skutkový stav natoľko, že by to v čase zamietavého uznesenia k vykonaniu dôkazov mohlo vyvolať iné meritórne rozhodnutie.

7.Vykonaným dokazovaním, s prihliadnutím k obsahu vyjadrení strán sporu v ich písomných vyjadreniach a na pojednávaní, súd zistil tento skutkový stav:

8.Dňa 28.4.2004 bolo schválené uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovaným ako nájomcom s tým, že žalobca ako prenajímateľ dá do prenájmu nájomcovi spoločné priestory vo vchode č. XX sušiareň vo výmere 20,44 m² a práčovňu vo výmere 16,15 m² a vo vchode č. XX sušiareň vo výmere 73,18 m² tak, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi objekt za účelom zriadenia administratívnych priestorov a poskytovania obchodných služieb, na základe čoho bola uzavretá nájomná zmluva zo dňa 21.6.2004 na dobu určitú 30 rokov, pričom táto zmluva nadobudla účinnosť dňom podpísania 21.6.2004. Výška nájomného za nebytové priestory bola dohodnutá vo výške 300.000,- Sk po celú dobu trvania nájomného vzťahu. Nájomné bolo vyplatené dňa 21.06.2004, čo prenajímateľ potvrdil podpisom na tejto zmluve.

9.Listom advokátskej kancelárie A. V., D. G. O. XX, E. zo dňa 1.3.2020 bola na základe týchto skutočností podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. vypovedaná nájomná zmluva zo dňa XX.X.XXXX, ktorá bola uzavretá na dobu určitú 30 rokov, pred uplynutím tejto doby, vzhľadom na to, že predmetné nebytové priestory boli užívané v rozpore s nájomnou zmluvou, ktorá bola vypovedaná ku dňu 31.3.2020 s tým, že v tomto termíne žalovaný priestory vyprace a uvedie do pôvodného stavu, na čo žalovaný nereagoval.

10.Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom I. G. P. na návrh znaleckého dokazovania žalobcom ku vchodu bytového domu s.č. XXXXX znalec uviedol, že podľa projektovej dokumentácie/statického posudku vyhotoveného Ing. G. A. – G. pred rekonštrukciou spoločných priestorov, spoločné priestory X. nadzemného podlažia (prízemie) boli využívané na svoj účel t.j. napríklad ako sušiareň, práčovňa, pivničné priestory, chodba, schodište a pod.. Znalec ďalej uviedol, že v priestoroch bývalej sušiarne a práčovne vchodu č. XX bytového domu s.č. XXXXX došlo k stavebným úpravám aj k dispozičným zmenám, v priestoroch bývalej sušiarne a práčovne bola vybudovaná bytová jednotka, ktorá spĺňa definíciu bytovej jednotky/bytu podľa § 43b zák.č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon. Stavebné povolenie na stavbu „Zmena užívania časti bytového domu F. H. XX-XX E.“ vydané Mestom Prievidza č. X.X.X.-XX-XXXXX-XXXX zo dňa 15.10.2004 bolo iba v rozsahu vybúrania dverných otvorov a opravy povrchov. Ostatné stavebné úpravy a zmena účelu užívania spoločných priestorov boli zrealizované bez právneho /administratívneho základu. Ku vchodu č. XX, bytového domu s.č. XXXXX, znalec uviedol, že časť, ktorá je v pôvodnej projektovej dokumentácii označená ako sušiareň a práčovňa a nachádza sa v západnej časti traktu je využívaná pravdepodobne majiteľmi bytov ako pivničné priestory, vo východnej časti traktu sa nachádzajú priestory, ktoré sa v čase obhliadky využívali na administratívu/kancelárie s príslušenstvom. Znalec zistil, že vo vchode č. XX došlo aj k dispozičným zmenám. V priestoroch bývalej sušiarne a práčovne (západná časť traktu) boli vybudované „pivničné kobky“ t.j. odkladacie priestory pivníc, ktoré podľa vyjadrenia žalujúceho žalovaný nevyužíva, využívajú ich majitelia bytov. V bývalých pivničných priestoroch (východná časť traktu) sú vybudované nebytové priestory, ktoré ale len čiastočne spĺňajú definíciu nebytových priestorov v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z. pretože k uvedeným zmenám stavebný úrad vydal iba rozhodnutie o stavebnom povolení, avšak nie rozhodnutie o kolaudácii. Stavebné povolenie na stavbu „Zmena užívania časti bytového domu F. H. XX-XX E.“ vydané Mestom Prievidza č. X.X.X.-XX-XXXXX-XXXX zo dňa 15.10.2004 bolo len v rozsahu vybúrania dverného otvoru v časti bývalých pivničných priestorov a opravy povrchov v časti bývalej sušiarne a práčovne. Ostatné stavebné úpravy a zmena účelu užívania pivničných priestorov boli zrealizované bez právneho/ administratívneho základu. V stavebnom povolení boli rozhodnuté o povolení zmeny účelu užívania priestorov sušiarne a práčovne(západná časť traktu) a nie pivničných priestorov (východná časť traktu).Zo zistených a predložených dokumentov vyplýva,

že stavebný úrad vydal stavebné povolenie na rekonštrukciu aj tých priestorov vo vchode č. XX, na ktoré nemá žalovaný uzatvorenú nájomnú zmluvu.

11.Z kolaudačného rozhodnutia Mesta Prievidza č. X.X.X.-XX-XXXX-XXXX zo dňa 24.06.2005 je zrejmé, že stavebný úrad ním povolil užívanie stavby „Zmena užívania časti bytového domu na F. H.XX/-XX A. E.“, pričom stavba obsahuje vybúranie dverných otvorov a priečok, opravu povrchov a zmenu užívania pivničných priestorov sušiarne a práčovne na kancelárie.

12.Z obsahu predloženej listiny - Dodatku č. 1 ku nájomnej zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa XX.XX.XXXX uzavretej medzi prenajímateľom (žalobca) a nájomcom (žalovaným) na čl. 469 spisu vyplýva, že dňa 25.06.2004 bola predsedovi F. spoločenstva vlastníkov bytov doručená žiadosť v písomnej forme väčšiny vlastníkov bytov vo vchode O. XX, ktorí požiadali o zmenu miestna prenajatých priestorov vo vchode č. XX, ako dôvod uviedli, že vstup do prenajatých priestorov, ktorý mal byť vybudovaný z opačnej strany od hlavnej cesty by vyrušoval obyvateľov vo vchode O. XX, žiadosť sa týkala iba prenajatých priestorov vo vchode č. XX pozostávajúcich zo sušiarne 20,44m² a práčovne 16,15m², spolu vo výmere 36,59m². Podľa bodu 1.3 na valnom zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo schválené dňa 12.07.2004, že priestory prenajaté vo vchode č. XX, pozostávajúce zo sušiarne 20,44m² a práčovne 16,15m² spolu vo výmere 36,69m² sa zamieňajú za spoločné priestory vo vchode č. XX vo výmere 63,75m² skladajúce sa z 8 pivničných kobiek a chodby pričom 3 z nich nájomca užívateľom vyplatil a 5 užívateľom nájomca vybuduje nové pivničné kobky v priestoroch práčovne a sušiarne vo vchode č. 15.

13.Z obsahu spisu Mesta Prievidza ako stavebného úradu č. X.X.X.-XX-XXXX-XXXX súd z Verejnej vyhlášky z 23.09.2004 - Oznámenia o začatí stavebného konania a zmeny užívania stavby a upustenie od ústneho konania zistil, že stavebník I. J. K., F. H. XX/X, E., nájomca spoločných nebytových priestorov – pivničných priestorov vchodu č. XX a sušiarne a práčovne vchodu č. XX na F. H. A. E., ktoré sú vlastníctvom „F. spoločenstva“ bytov a nebytových priestorov podal dňa 21.09.2004 na tunajšom úrade žiadosť o stavebné povolenie a o zmenu užívania stavby z vchodov XX. a XX. Zo Stavebného povolenia (verejná vyhláška vyvesená 15.10.2004) bolo zistené, že stavebný úrad Mesto Prievidza k zmene stavby: zmena užívania časti bytového domu F. H. XX-XX E. túto povoľuje. Zo statického posudku stavebných úprav pivničných priestorov vchodu č. XX a sušiarne a práčovne vchodu č. XX I. G. A. – G., Q. XXX, B. vyplýva, že zámerom objednávateľa a predmetom statického posudku sú stavebné úpravy pivničných priestorov vchodu č. XX bytového domu a priestorov sušiarne a práčovne vchodu č. XX bytového domu na ul. F. A. E. na účelom vytvorenia nových priestorov pre podnikanie.

14.Právny zástupca žalobcu v podaní z 16.08.2023 v spore uviedol, že otázku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu považuje za vyriešenú rozhodnutím Krajského súdu v Trenčíne uznesením z 07.12.2022. Upravil označenie žalovaného tak, že žalovaným je I. J. K., nar. XX.XX.XXXX, (žalobcovi naposledy známym) bytom F. O. XXX/XX, J., podnikajúci ako I. J. K. - L., so sídlom M. XXX/XX, XXXXX N.. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva (ust. § 7c ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a čl. 4 ods. 4. zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov). Uvedené pravidlo platí aj pred proces v „otázke ukončenia nájmu so žalovaným a otázka podania žaloby na vypratanie nehnuteľnosti“. Predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov konal v tejto veci, pretože ide o záležitosť spoločenstva, ktorá nie je zákonom ani zmluvou o spoločenstve (stanovami) zverené inému orgánu spoločenstva. Ust. § 14b ods. 1 písm. p) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom a účinnom od 01.11.2018 je zhodné s obsahom zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa (čl. 7. ods. 14. písm. n), v zmysle ktorých vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Žalobca tiež poukázal na skutočnosť, že pôvodnú Nájomnú zmluvu zo dňa 21.06.2004 (ďalej aj ako „nájomná zmluva“) podpísal za žalobcu otec žalovaného J. K., ktorý bol v tom čase predsedom spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov a za žalovaného samotný žalovaný I. J. K., t.j. syn štatutárneho zástupcu žalobcu, kde títo dojednali nájomné za spoločné priestory vo vchode č. XX - sušiareň 20,44 m² a práčovňa 16,15 m² a vo vchode č. XX sušiareň 20,44 m² a práčovňa 16,15 m², tzn. spolu v celkovej výmere 73,18 m² na dobu nájmu 30 rokov v celkovej výške 400.000,- Sk, t.j. 13.277,57 EUR. Výška nájomného za celý predmet nájmu tak predstavuje sumu

442,59 EUR ročne, t.j. 36,88 EUR mesačne za štyri miestnosti o výmere 73,18 m² (!). Vzhľadom k tomu, že predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov J. K. a žalovaný I. J. K. boli a sú blízkymi osobami, žalobca má vzhľadom k dojednanej výške nájomného dôvodné pochybnosti o úmysle konajúcich osôb, o dodržaní povinností pri správe cudzieho majetku a v rovine civilného práva o súlade Nájomnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX s dobrými mravmi. Blízky príbuzenský vzťah konajúcich osôb a neobvykle nízka výška dojednaného nájomného podľa žalobcu zakladá rozpor uvedeného právneho úkonu s dobrými mravmi a teda aj absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka s dopadom na skutkový stav v čase rozhodovania súdu, kedy podľa názoru žalobcu žalovaný nie je nájomcom predmetných nebytových priestorov a tieto zadržuje vo svojej dispozícii bez právneho dôvodu. K skutkovým okolnostiam výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2020 žalobca dopĺňa, že predmetné nebytové priestory boli žalovanému prenechané „za účelom zriadenia administratívnych priestorov a poskytovania obchodných služieb“ (čl. I. ods. 1.1 nájomnej zmluvy) a žalovaný sa „zaviazal“ „uvedené priestory a zariadenie v čl. I. bod 1.1. tejto zmluvy využívať len pre účely uvedené v tomto článku“ (čl. I. ods. 1.3 nájomnej zmluvy). Žalovaného argumentácia na obranu voči podanej žalobe je nekonzistentná (vyjadrenie zo dňa 18.07.2020). Na jednej strane tvrdí, že tieto priestory nikdy neboli prerábané na byt, na druhej strane priznáva že „V apríli roku 2018 boli tieto nebytové priestory prenajaté do krátkodobého nájmu pani L. M. spoločnosťou L. P., s.r.o., ktorá mala tieto priestory v tom čase prenajaté odo mňa. Ja som dal nebytové priestory do prenájmu firme L. P., s.r.o. podľa bodu 14 Nájomnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, kde bola možnosť dať priestory do prenájmu tretej osobe priamo zmluvne dohodnutá. L. P., s.r.o. prenajala tieto priestory vo vchode č. XX pani M. na krátkodobé bývanie ako poskytovanie obchodných služieb, nakoľko hlavnou činnosťou tejto spoločnosti je prenájom nehnuteľnosti.“ Žalobca sa vyjadruje k užívaniu predmetných priestorov na bývanie akoby bolo takéto užívanie predmetu nájmu prostredníctvom podnájomcu mimo jeho kontrolu a akoby s tým nemal nič spoločné. V prílohe tohto podania žalobca súdu predkladá úplný výpis z obchodného registra SR spoločnosti L. N., s. r. o., ktorá v období od 10.03.2012 do: 09.09.2020 vystupovala pod obchodným menom L. P., s.r.o.. Jedná sa o obchodnú spoločnosť sídliacu v danom čase na rovnakej adrese ako je adresa bydliska / miesta podnikania žalovaného, ovládanú blízkymi osobami žalovaného a žalovaným osobne, kedy pri uzavieraní Zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa XX.XX.XXXX s nájomcom - L. M. konal za túto spoločnosť ako prenajímateľa žalovaný z pozície splnomocnenca a v ktorej je žalovaný od 10.09.2020 prokuristom. Pokiaľ je argumentácia žalovaného založená na tvrdení, že on nájomnú zmluvu neporušil, pretože dal predmetné priestory do podnájmu a podnájomca tieto priestory prenechal do užívania p. L. M. do krátkodobého nájmu, potom sa jedná o konštrukciu zneužívajúcu právo, ktorá nepožíva právnu ochranu. Žalobca poukazuje na to, že samotný žalovaný priestory vp vchode č. XX prenajaté p. L. M. prostredníctvom spoločnosti L. P., s.r.o. označuje ako „byt na prízemí bytového domu na ulici F. X. A. E.“; napriek rôznemu označeniu vchodu bytového domu X-XX medzi stranami sporu nie je pochybnosť o totožnosti predmetného nebytového priestoru. V prílohe tohto podania žalobca súdu predkladá aj fotodokumentáciu z interiéru predmetného priestoru, z ktorej vyplýva charakter bytu. Pokiaľ žalovaný vyjadril pochybnosť o vykonateľnosti žalobného petitu, s tým, že k tejto otázke bude možné zaujať bližšie stanovisko až po oboznámení sa s dokumentáciou stavebného a kolaudačného rozhodnutia, potom žalobca uvádza, že žalovaný užíva nebytové priestory a spoločné časti doma nad rámce rozsahu uvedeného v nájomnej zmluve. Žalovaný zabral a pripojil k „prenajatým“ priestorom aj ďalšie spoločné časti domu (napr. chodby). Keďže žalovaný vykonal stavebné úpravy majúce vplyv na výmeru a dispozíciu predmetných nebytových priestorov / spoločných častí bytového domu, do ktorých žalobca nemá fyzický prístup, nemožno od žalobcu žiadať, aby tieto časti spoločných častí bytového domu opísal právne perfektným spôsobom s vplyvom na vykonateľnosť žalobného petitu. Žalovaný tieto priestory aj v čase podania tohto vyjadrenie neoprávnenie fyzicky zadržíava. Podaním z 3.9.2024, označeným ako vyjadrenie k znaleckému posudku č. XX/XXXX (vypracovanému súdnym znalcom I. G. P. na základe uznesenie konajúceho súdu zo dňa 07.12.2023, sp. zn. 18C/15/2020-368) a úprava petitu. Žalobca prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu uviedol, že so znaleckým posudkom sa oboznámil a so všetkými zisteniami a závermi súdneho znalca uvedenými v znaleckom posudku súhlasí. Závery znaleckého posudku zodpovedajú presvedčeniu žalobcu, ktoré bolo dôvodom podania žaloby. Zároveň upravil petit žaloby s cieľom dosiahnuť jeho vykonateľnosť v exekučnom konaní, kedy navrhoval zmenený petit:

„1. Žalovaný je povinný vypratáť spoločné časti v prízemí vchodu č. XX bytového domu súp. č. XXXXX H. F., E., postaveného na parcele „C“ KN č. XXXX/XX, zapísaného Okresným úradom Prievidza na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie E., obec E., okres E. v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom I. 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 I. G. P.

2. Žalovaný je povinný vypratáť spoločné časti v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX, H. F., E., postavenej na parcele „C“ KN č. XXXX/X, zapísanej Okresným úradom Prievidza na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie E., obec E., okres E. v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom I. 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 I. G. P.

3. Žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

15. Súd o navrhutej zmene žaloby rozhodol uznesením č.k. 18C/15/2020 – 421 zo dňa 16.09.2024, kedy zmenu žaloby pripustil.

16. Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podaní z 11.10.2024, označenom ako doplnenie skutkových a právnych tvrdení žalovaného k uplatnenému nároku žalobcu uviedol, že žalobca sa podanou žalobou v zmysle jej poslednej zmeny pripustenej uznesením súdu č. 18C/15/2020-421 zo dňa 16.9.2024 domáha uloženia povinnosti žalovanému vypratáť jednak spoločné časti v prízemí vchodu č. XX bytového domu súp. č. XXXXX D. H. F. A. E., postaveného na pozemku CKN pare. č. XXXX/XX v rozsahu vyplývajúcom z Prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.7.2024 znalca I. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z Prílohy č. 4 tohto znaleckého posudku a jednak spoločné časti v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX D. H. F. A. E., postavenej na CKN pare. č. XXXX/X v rozsahu vyplývajúcom z Prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.7.2024 znalca I. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z Prílohy č. 6 tohto znaleckého posudku. Takto uplatnený nárok žalobca odvodzuje od rozhodujúcich skutkových a právnych tvrdení, podľa ktorých bolo na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 28.4.2004 schválené uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovaným ako nájomcom s tým, že žalobca ako prenajímateľ dá do prenájmu nájomcovi spoločné priestory vo vchode č. XX sušiareň vo výmere 20,44 m² a práčovňu vo výmere 16,15 m² a vo vchode č. XX sušiareň vo výmere 73,18 m² tak, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi objekt za účelom zriadenia administratívnych priestorov a poskytovania obchodných služieb, na základe čoho bola uzavretá nájomná zmluva zo dňa 21.6.2004 na dobu určitú 30 rokov, pričom táto nadobudla účinnosť dňom podpísania 21.6.2004. Ďalej žalobca argumentuje tým, že napriek tomu, že nájomnou zmluvou bolo vymedzené, že tieto nebytové priestory sa budú používať ako administratívne priestory a na poskytovanie obchodných služieb, tak žalovaný tieto prerobil na byt tak, že vo vchode č. XX je zo sušiarne a práčovne o výmere 30,10 m² vytvorený byt, ktorý mal potom žalovaný prenajať inej osobe. V nadväznosti na uvedené žalobca argumentuje tým, že listom zo dňa 6.12.2019 vyzval žalovaného na dodržiavanie nájomnej zmluvy, že na základe podnetu žalobcu Mestský úrad Prievidza, odbor stavebného poriadku prešetril výstavbu bytovej jednotky vo vchode č. XX a skonštatoval, že predmetné priestory boli prerobené na bytovú jednotku, ktorá nie je zapísaná a ani nedošlo k žiadnej zmene, ktorú by žalobca odsúhlasil a že listom advokátskej kancelárie zo dňa 1.3.2020 bola na základe týchto skutočností podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. vypovedaná nájomná zmluva zo dňa 21.6.2004, ktorá bola uzavretá na dobu určitú 30 rokov, pred uplynutím tejto doby, vzhľadom na to, že predmetné nebytové priestory boli užívané v rozpore s nájomnou zmluvou, ktorá bola vypovedaná ku dňu 31.3.2020 s tým, že v tomto termíne žalovaný priestory vyprace a uvedie do pôvodného stavu, na čo žalovaný nereagoval. Vo vzťahu k uplatnenému nároku na vypratanie takýchto priestorov žalobca poukázal aj na čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a § 126 ods. 1 Obč. zák. Žalovaný v rámci obrany proti uplatnenému nároku žalobcu namietal, že stavebnou činnosťou, ktorú vykonal v priestoroch, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy zo dňa 21.6.2004, túto zmluvu neporušil, pretože takúto stavebnú činnosť uskutočnil so súhlasom žalobcu ako prenajímateľa a priestory užíval v súlade so zmluvou. Súd pôvodne žalobu zamietol na základe záveru o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu v spore o uplatnenom nároku, avšak takéto rozhodnutie bolo zrušené odvolacím súdom a vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, keď odvolací súd v otázke aktívnej vecnej legitímácie žalobcu dospel k opačnému záveru a konštatoval, že pri zastupovaní a konaní pred súdom voči tretím osobám alebo samotným vlastníkom koná správca a spoločenstvo v zmysle § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. (v žnem účinnom od 1.11.2018) vo vlastnom mene a na účet vlastníkov ako nepriamy zástupca, a teda správca a spoločenstvo majú v konaní vecnú legitímáciu a nakoľko žalobca ako spoločenstvo sa podanou žalobou domáha vypratania nehnuteľnosti proti žalovanému, ktorému boli nehnuteľnosti zo strany žalobcu prenajaté, je žalobca aktívne vecne legitimovaný na uplatnenie predmetného hmotnoprávneho nároku. Po zrušení predchádzajúceho rozsudku o zamietnutí žaloby z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu a vrátení veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, bolo vykonané ďalšie

dokazovanie vrátane znaleckého dokazovania za účelom popisu priestorov a ich stavu a rozsahu v nich vykonaných stavebných úprav, ktorých vypratania sa žalobca podanou žalobou domáha, pričom na základe výsledkov takto vykonaného znaleckého dokazovania došlo zo strany žalobcu ku zmene žaloby do tej podoby, ako bola pripustená vyššie uvedeným uznesením súdu zo dňa 16.9.2024. Žalovaný za takéhoto skutkového stavu veci, ako vyplýva z doposiaľ vykonaného dokazovania, považuje za potrebné poukázať na ďalšie podstatné skutočnosti pre posúdenie žalobcom uplatneného nároku, ktorými sa doposiaľ súd nezaoberal a ktoré sú pre posúdenie dôvodnosti nároku podľa žalovaného rozhodujúce. Tieto skutočnosti sa týkajú jednak posúdenia oprávnenosti osoby, ktorá vyhotovila a podpísala výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 21.6.2004, danej žalovanému zo strany žalobcu listom advokátskej kancelárie zo dňa 1.3.2020 (ďalej len „výpoveď z nájomnej zmluvy“), konať za žalobcu a jednak posúdenia platnosti výpovede z nájomnej zmluvy, a to tak z hľadiska jej súladnosti s ustanoveniami zák.č. 116/1990 Zb. a ustanoveniami Obč. zák., ako aj z hľadiska dodržania postupu pri daní tejto výpovede v zmysle ustanovení zák. č. 182/1993 Z.z.. Pokiaľ ide o posúdenie oprávnenosti osoby, ktorá vyhotovila a podpísala výpoveď z nájomnej zmluvy, tak podľa právneho názoru žalovaného bola výpoveď vyhotovená a podpísaná osobou, ktorá vôbec nebola na takýto právny úkon oprávnená vzhľadom na ďalej uvedené skutočnosti. Výpoveď z nájomnej zmluvy má v záhlaví uvedené „Advokátska kancelária A. V., D. G. O. XX, XXX XX E.“ a pod jej textom je pečiatka tejto advokátskej kancelárie uvedenej v záhlaví takejto listiny. Bez ohľadu na to, že pri takejto pečiatke nie je obsiahnutý na výpovedi z nájomnej zmluvy (na čl. 7 súdneho spisu) žiaden podpis, tak takéto splnomocnenie vzhľadom na jeho obsah vôbec nemohlo oprávňovať advokáta, ktorý výpoveď z nájomnej zmluvy vyhotovil, na zastupovanie žalobcu pri takomto právnom úkone. Z obsahu plnomocnenstva (na čl. 9 súdneho spisu) vyplýva, že Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov - F. spoločenstvo v zastúpení J. E., splnomocnilo advokáta F. A. V., so sídlom advokátskej kancelárie v E., D. G. O. XX, aby zastupoval spoločenstvo vo veci neplatnosti nájomnej zmluvy (bez akéhokoľvek identifikovania akejkoľvek nájomnej zmluvy, či už časovým údajom o jej uzavretí, predmetom nájmu alebo osobou nájomcu), aby splnomocniteľa obhajoval a vo všetkých právnych veciach zastupoval, vykonával všetky úkony, prijímal doručované písomnosti, podával návrhy a žiadosti, uzatváral zmiery, uznával uplatnené nároky, vzdával sa nárokov, podával opravne prostriedky a vzdával sa ich, vymáhal nároky, plnenie nárokov prijímal, ich plnenie potvrdzoval, dedičstvo odmietal alebo neodmietal, menoval rozhodcu a uzavieral rozhodcovské zmluvy, to všetko i vtedy, keď je podľa právnych predpisov potrebné osobitné splnomocnenie. Za takto vymedzeným rozsahom oprávnenia splnomocnenca konať za splnomocniteľa jc výslovne uvedené, že toto splnomocnenie dáva splnomocniteľ v rozsahu „prac“ (správne malo byť zrejme uvedené „práv“) a povinností podľa Trestného poriadku a Občianskeho súdneho poriadku. Žiadne iné oprávnenie splnomocnenca konať za splnomocniteľa z tohto plnomocnenstva nevyplýva. Takéto plnomocnenstvo malo byť žalobcom udelené advokátovi a advokátom prijaté dňa 3.2.2018 alebo 3.2.2020, keďže dátum na tomto je upravovaný. Z obsahu takéhoto plnomocnenstva podľa žalovaného celkom jednoznačne vyplýva, že sa jedná o typické procesné plnomocnenstvo udelené advokátovi podľa ustanovení § 89 a násl. CSP (aj keď v texte predmetného plnomocnenstva sa uvádza Občiansky súdny poriadok, ktorý bol zrušený s účinnosťou k 30.6.2016, čo môže tiež skutočný čas vyhotovenia plnomocnenstva spochybňovať). Takéto procesné plnomocnenstvo je udeľované vždy podľa ustanovení procesných predpisov (ktorými sú § 90 Civilného sporového poriadku a predtým § 28 Občianskeho súdneho poriadku, § 39 Trestného poriadku, § 17 Správneho poriadku a podobne) a oprávňuje splnomocnenca, aby splnomocniteľa zastupoval v procesnom konaní a vykonával v jeho mene práva vyplývajúce splnomocniteľovi z jeho procesného postavenia. Takéto procesné plnomocnenstvo však neopravňuje splnomocnenca na vykonávanie právnych úkonov podľa hmotného práva v mene splnomocniteľa. Najvyšší súd Slovenskej republiky k otázke rozdielu medzi procesným plnomocnenstvom a plnomocnenstvom k právnym úkonom podľa hmotného práva uviedol, že zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene, zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému a zastúpenie vzniká aj na základe dohody o plnomocnenstve v zmysle § 22 ods. 1 a § 23 Obč. zák. V plnomocnenstve, ktoré splnomocniteľ udeľuje splnomocnencovi za účelom jeho zastúpenia pri hmotnoprávnom úkone, sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia, pričom, ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocnenstvo udeliť písomne (§ 31 ods. 1 Obč. zák.). Ak splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa v medziach oprávnenia zastupovať, vzniknú tým práva a povinnosti priamo splnomocniteľovi (§ 32 ods. 2 Obč. zák.). Pre vymedzenie rozsahu oprávnenia splnomocnenca konať za splnomocniteľa vo vzťahu k tretím osobám, nie je dohoda o plnomocnenstve právne významná a rozhodujúci je rozsah oprávnenia uvedený v plnej moci, ktorá je právnym úkonom splnomocniteľa, ktorým sa dáva tretím osobám najavo, že splnomocnenec je oprávnený zastupovať splnomocniteľa v rozsahu v plnej moci uvedenom. Od takéhoto plnomocnenstva podľa § 31 Obč. zák. treba odlišovať

procesné plnomocnenstvo udelené podľa § 24 a násl. O. s. p. (kde bol posudzovaný právny stav pred nadobudnutím účinnosti CSP), ktoré účastník konania udeľuje zástupcovi na zastupovanie v občianskom súdnom konaní a ktoré sa udeľuje v písomnej forme alebo ústne do zápisnice buď pre celé konanie, alebo len pre určité úkony v konaní. Možno teda udeliť všeobecné plnomocnenstvo oprávňujúce zástupcu na všetky úkony, ktoré môže v konaní účastník urobiť (spravidla sa udeľuje advokátovi) alebo plnomocnenstvo oprávňujúce zástupcu konať len v rozsahu jedného úkonu alebo určitého druhu úkonov. Pri interpretácii obsahu plnomocnenstva treba prihliadať na zmysel použitých slov a predovšetkým na to, čo chcela konajúca osoba použitými slovami vyjadriť. Vychádzajúc z takéhoto hodnotenia rozdielu medzi procesným plnomocnenstvom a plnomocnenstvom na hmotnoprávne úkony, je z obsahu plnomocnenstva udeleného žalobcom advokátovi s vymedzením predmetu splnomocnenia „neplatnosť nájomnej zmluvy“ celkom zrejmé, že ide o typické procesné plnomocnenstvo na zastupovanie splnomocniteľa v konaní o neplatnosť nájomnej zmluvy, čomu plne nasvedčuje aj gramatický výklad obsahu predmetného plnomocnenstva, v ktorom sú použité slovné spojenia „prijímal doručované písomnosti, podával opravné prostriedky a vzdával sa ich“ a ďalšie a tiež výslovné konštatovanie, že „splnomocnenie dávam v rozsahu práv a povinností podľa Trestného poriadku a Občianskeho súdneho poriadku“, teda podľa procesných predpisov. Na základe týchto skutočností potom možno podľa žalovaného jednoznačne dospieť k záveru, že plnomocnenstvo udelené žalobcom advokátovi F. A. V., či už zo dňa 3.2.2018 alebo 3.2.2020, vôbec neopravňovalo tohto advokáta na vykonanie akýchkoľvek hmotnoprávnych úkonov za žalobcu a teda ani na podanie výpovede z nájomnej zmluvy, pretože nešlo o plnomocnenstvo v zmysle § 22 a násl. Obč. zák. Je nepochybné, že výpoveď z nájomnej zmluvy je typický hmotnoprávny úkon v zmysle § 34 Obč. zák., keďže ide o úkon, ktorý smeruje k zániku práv a povinností z nájomnej zmluvy. Toto je základná skutočnosť, pre ktorú nemožno považovať advokáta F. A. V., ktorý vyhotovil a žalovanému zaslal výpoveď z nájomnej zmluvy, za osobu oprávnenú vykonať za žalobcu takýto hmotnoprávny úkon. Len pre úplnosť žalobca poukazuje aj na celkom nedostatočné vymedzenie vecí, ku ktorej žalobca takéto splnomocnenie advokátovi udelil, keď zastupovanie vo veci „neplatnosti nájomnej zmluvy“ bez uvedenia akýchkoľvek konkrétnych skutočností, z ktorých by vyplývalo, o akú nájomnú zmluvu, z akého dňa, s akým predmetom nájmu alebo s akým nájmomcom by sa malo jednať, ide o celkom neurčité vymedzenie toho, k čomu vlastne mal žalobca advokáta splnomocniť (k akému konkrétnemu konaniu) a teda aj z tohto ďalšieho dôvodu by na základe takéhoto plnomocnenstva nebolo možné dospieť k záveru o oprávnení splnomocnenca konať za splnomocniteľa - žalobcu v rozsahu podania výpovede z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným zo dňa 21.6.2004. Napokon tiež len pre úplnosť žalobca poukazuje aj na absenciu podpisu splnomocnenca (advokáta) na samotnej výpovedi z nájomnej zmluvy (na tej, ktorá sa nachádza na čl. 7 súdneho spisu), ktorého absencia by znamenala aj nedostatok predpísanej (písomnej) právnej formy takéhoto právneho úkonu (v zmysle § 9 ods. 2 ZoNPNP, podľa ktorého bola výpoveď daná). Preto podľa žalobcu už z týchto podstatných dôvodov, ktorými sa zatiaľ súd nezaoberal, nemohlo vôbec výpoveďou z nájomnej zmluvy dôjsť k zániku právneho vzťahu z nájomnej zmluvy zo dňa 21.6.2004 a preto už z tohto dôvodu nemôže byť žalobcom uplatňovaný nárok na vypratanie príslušných priestorov odvodzovaný od takejto výpovede, opodstatnený a právne podložený. Pokiaľ ide o posúdenie platnosti výpovede z nájomnej zmluvy, z hľadiska ustanovení zák. č. 116/1990 Zb. a ustanovení Obč. zák., žalovaný poukazuje na tieto podstatné skutočnosti. Z obsahu výpovede z nájomnej zmluvy podľa listu Advokátskej kancelárie F. A. V., E., D. G. O. XX zo dňa 1.3.2020 vyplýva, že žalovanému bola daná výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX (ďalej len „nájomná zmluva“) podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb., pretože žalovaný prenajaté nebytové priestory užíva ako byt, ktorý prenajíma tretej osobe. Podľa žalovaného je takto podaná výpoveď absolútne neplatným právny úkonom pre jej rozpor so zákonom, ktorý nemohol vyvolať predpokladané právne následky zániku právneho vzťahu z nájomnej zmluvy. Z obsahu nájomnej zmluvy a napokon aj tvrdení žalobcu v podanej žalobe, ktoré neboli žalovaným rozporované, jednoznačne vyplýva, že predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy boli spoločné priestory jednak vo vchode č. XX bytového domu súp. č. XXXXX D. H. F. A. E. a jednak vo vchode č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX D. H. F. A. E.. Obe tieto budovy mali v čase vzniku nájomnej zmluvy a majú aj doposiaľ charakter bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. (ďalej len „BytZ“). Priestory v takýchto bytových domoch, ktoré sú predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy, predstavujú nepochybne spoločné priestory domov. Z ustanovenia § 1 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. (ďalej len „ZoNPNP“) vyplýva, že tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie s tým, že nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu. Z uvedeného je zrejmé, že aj keď sa v nájomnej zmluve konštatuje, že táto bola uzatvorená v zmysle zák. 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 ZoNPNP 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. V tomto smere je potrebné poukázať aj na právne závery vyplývajúce z rozsudku Najvyššieho súdu SR vo veci č. M Cdo 251/2002, v zmysle ktorých je pre posúdenie charakteru priestoru ako nebytového priestoru rozhodujúce ich stavebné určenie a nie zmluvné určenie (zmluvne dojednaný spôsob ich užívania). Keďže ustanovenie § 1 ZoNPNP je nepochybne kogentnou právnou normou, tak charakter predmetu nájmu podľa nájomnej zmluvy úplne vylučuje aplikáciu jeho ustanovení na právny vzťah prenajímateľa a nájomcu založený nájomnou zmluvou a tento právny vzťah je možné posudzovať potom len podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve § 663 - § 684. To znamená, že ani skončenie nájomného pomeru založeného nájomnou zmluvou nie je možné posudzovať podľa ustanovení ZoNPNP. Ak teda za takéhoto stavu veci žalobca odvodzuje žalobou uplatnený nárok na vypratanie príslušných priestorov od výpovede z nájomnej zmluvy podľa listu advokátskej kancelárie zo dňa 1.3.2020, ktorá bola daná žalovanému podľa § 9 ods. 2 písm. a) ZoNPNP a ktorá je absolútne neplatným právnym úkonom pri správnom právnom posúdení veci, tak žalobou uplatnený nárok nemá žiaden právny základ. Pri správnom právnom posúdení veci a v rámci toho možnosti skončenia nájomného pomeru dohodnutého na dobu určitú, nemôže takáto výpoveď zo zmluvy o nájme vôbec obstať a nemôže mať za následok zánik nájomného pomeru. Z ustanovenia § 676 ods. 1 Obč. zák. vyplýva, že nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Z ustanovenia § 677 ods. 1 Obč. zák. vyplýva, že zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou a z odseku 2 tohto ustanovenia vyplýva, že ak osobitný zákon neustanovuje inak, tak nájomnú zmluvu možno pri nájmoch nehnuteľností vypovedať v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnuteľných vecí v jednomesačnej lehote. Žiadna iná úprava skončenia nájmu v Občianskom zákonníku nie je obsiahnutá, čo znamená, že pri správnom právnom posúdení nájomného pomeru v zmysle nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom, zanikne nájomný pomer až uplynutím dohodnutej doby nájmu, teda dňom 21.6.2034. Tejto skutočnosti napokon zodpovedá aj dojednanie obsiahnuté v čl. VIII. bod 8.1. nájomnej zmluvy, podľa ktorého nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo písomnou dohodou zmluvných strán. Preto výpoveď z nájomnej zmluvy, daná žalobcom podľa ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a) ZoNPNP, nemohla mať za následok zánik právneho vzťahu založeného nájomnou zmluvou a keďže tento právny vzťah doposiaľ žiadnym iným právne prípustným spôsobom (uplynutím doby nájmu alebo dohodou zmluvných strán o skončení nájmu) nezanikol, tak už z tohto podstatného dôvodu nemôže byť žalobou uplatnený nárok na vypratanie priestorov tvoriacich predmet nájmu vôbec opodstatnený. Len pre úplnosť žalobca v tejto časti poukazuje aj na to, že odhliadnuc od všetkých vyššie uvedených skutočností by sa uplatnený výpovedný dôvod vo výpovedi z nájomnej zmluvy vzhľadom na jeho odôvodnenie vo výpovedi, mohol vzťahovať len na priestor v prízemí vchodu č. XX bytového domu súp. č. XXXXX D. H. F. A. E. a teda nie na celý predmet nájmu. Pokiaľ ide o posúdenie platnosti výpovede z nájomnej zmluvy, z hľadiska dodržania postupu pri daní tejto výpovede v zmysle ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z., žalovaný poukazuje na tieto podstatné skutočnosti. Z ustanovenia § 14 ods. 1 BytZ vyplýva, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku a z odseku 2 tohto ustanovenia vyplýva, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, pričom na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôzdu vlastníkov považuje aj zhromaždenie. V nadväznosti na to z ustanovenia § 14b ods. 1 písm. p) BytZ vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Podľa žalobcu 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 tak rozhodovanie o vzniku nájmu, teda o prenechaní spoločnej časti domu do nájmu inej osobe, ako 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 ustanovení § 13 ods. 1 v spojení s § 19 ods. 1 BytZ 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 apo akú dobu a či takéto prenechanie spoločnej časti domu do nájmu inej osobe bude ukončené a akým spôsobom. Vo vzťahu k posudzovanej výpovedi z nájomnej zmluvy v tejto veci to potom znamená, že žalobca ako spoločenstvo v zmysle § 7 a nasl. BytZ nemohol vypovedať nájomnú zmluvu sám z vlastného rozhodnutia (poveriť tým advokáta), 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 (v tomto prípade vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch súp. č. 10552 a 10713, v ktorých sa spoločné priestory, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy nachádzajú). Správnosť takéhoto výkladu uvedených ustanovení BytZ potvrdzujú aj právne závery vyplývajúce z rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. 2Cob/229/2013 zo dňa 3.6.2014, kde tento súd posudzoval situáciu, kedy výpoveď z nájmu spoločných priestorov bola daná právnou zástupkyňou správcu bytového domu bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uviedol s poukazom na § 8b ods. 1 BytZ (tam vo vzťahu k správcovi) a § 14 ods. 1 a 2 BytZ a tiež príslušnú časť zmluvy o výkone správy, že správca nemôže vo svojom mene rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a v rámci toho nemôže dať ani výpoveď z nájomnej zmluvy, predmetom ktorej boli spoločné priestory v dome. Podľa zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým bolo založené spoločenstvo žalobcu v zmysle čl. IV. bod 12 písm. e) do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia vlastníkov patrí rozhodovať o spôsobe správy spoločných častí a zariadení domu. Pod správou spoločných častí a zariadení domu nepochybne patrí aj nájom spoločných častí domu inej osobe, čo potom znamená, že rozhodnúť o ukončení takéhoto nájmu, môže len zhromaždenie vlastníkov a spoločenstvo samotné bez takéhoto predchádzajúceho rozhodnutia nemôže takéto (neexistujúce rozhodnutie zhromaždenia) realizovať. To znamená, že ak by spoločenstvo splnomocnilo advokáta na podanie výpovede z nájomnej zmluvy bez toho, aby o takomto postupe predtým rozhodlo zhromaždenie vlastníkov, tak takáto výpoveď by aj z tohto dôvodu bola neplatná, pretože by išlo o výpoveď danú neoprávneným subjektom a teda aj z tohto ďalšieho dôvodu by takáto výpoveď nemohla mať za následok skončenie právneho vzťahu založeného medzi žalobcom a žalovaným nájomnou zmluvou. Na podstate tejto veci nič nemení záver odvolacieho súdu vyslovený v rozhodnutí o zrušení prvého rozsudku v tejto veci, podľa ktorého je žalobca ako spoločenstvo aktívne vecne legitimovaný na uplatnenie predmetného hmotnoprávneho nároku na vypratanie príslušných spoločných častí domu v zmysle § 9 ods. 7 BytZ na súde vo vlastnom mene a na účet vlastníkov ako nepriamy zástupca v súdnom konaní o takomto nároku. Tu sa totiž jedná už o otázku legitimácie subjektu na uplatnenie nároku na vypratanie v súdnom konaní, ktorá však nesúvisí s otázkou subjektu oprávneného rozhodnúť o ukončení nájmu spoločnej časti domu, o ktorej môžu rozhodnúť len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a nie spoločenstvo. Na základe všetkých troch vyššie uvedených skutočností, a to každej z nich samostatne, je výpoveď z nájmu, od ktorej žalobca odvodzuje uplatnený nárok na vypratanie príslušných priestorov, jednak nulitným (neexistujúcim) právnym úkonom a jednak právnym úkonom od začiatku absolútne neplatným a nájomný pomer založený nájomnou zmluvou zo dňa 21.6.2004 naďalej trvá a preto je žalobou uplatnený nárok na vypratanie spoločných priestorov tak, ako sú tieto vymedzené v uznesení súdu, ktorým bola pripustená zmena žaloby, v celom rozsahu nedôvodný.

17. Žalovaný pred súdom o.i. uviedol, že je pravdou, že časť priestorov bola okrem nájmu od žalobcu odkúpená a časť priestorov bola odkúpená od jednotlivých vlastníkov. Tvrdil, že k záмене došlo, už si to ale presne nepamätá. Myslí si, že priestory vo vchode č. XX bytového domu užíva na základe nájomnej zmluvy, lebo inak by tie priestory neprerábal a nerobil by z boku vchod.

18. Svedok Q. C. vo svojej výpovedi pred súdom o.i. vypovedal, že žalovaný resp. jeho otec p. K. st. to urobili inak, ako podľa zmluvy, keď vymenili priestory sušiarne a práčovne, v ktorých urobili druhé pivnice, a tie ich akože od nich odkúpili, pričom na katastri nič neprebehlo. Ľudí, ktorých sa toto týkalo on sám aj opakovane vyzýval, aby si tento stav dali do poriadku, keďže oni sú naďalej vlastníci priestoru, ktorý žalovaný užíva a naďalej tie metre štvorcové spadajú pod byt, z ktorého vlastníci platia aj výmer do fondu opráv. Vyzýval vlastníkov bytov v čase keď bol predsedom spoločenstva na každom valnom zhromaždení, aby si to vo vlastnom záujme dali na poriadok.

19. Svedok J. K. st. súdu o.i. uviedol, že spoločenstvo odsúhlasilo vo vchode č. XX a č. XX prenájom, avšak po pripomienkach rešpektoval a tie priestory sa premiestnili na druhú stranu, išlo o cca 8 pivníc, pričom 3 z nich syn (žalovaný) odkúpil a dal im peniaze a do práčovne a sušiarne musel dať syn vybudovať pivnice.

20. Právny zástupca žalobcu k predloženému Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve z XX.XX.XXXX poukázal na to, že prvá strana dodatku je v úplne inej kvalite ako strana druhá, z čoho sa javí, ako keby to bolo z dvoch rôznych dokumentov, pričom z obsahu dodatku vyplýva, že bol vyhotovený v dvoch exemplároch, pričom 1 mal byť odovzdaný žalovanému, ktorý však do momentu jeho predloženia súdu nielenže tento predtým nepredložil, ale ani nikdy predtým nespomenul takú okolnosť, že bol Dodatok č. 1 uzavretý. Ak by Dodatok č. 1 bol dňa 26.07.2004 skutočne vyhotovený, žalovaný by ním disponoval, resp. minimálne by to bol doteraz v spore uviedol. Nič z toho neurobil, čo zásadným spôsobom spochybňuje existenciu tohto dokumentu. Svedok, ktorý ho predložil uviedol, že originálom tejto listiny nedisponuje, žalobca takúto jeho pochybnú fotokópiu spochybňuje nielen s ohľadom na osobu svedka, ktorý túto predkladá ale aj s ohľadom na jej obsahové a formálne náležitosti. Zotrval na podanom žalobnom návrhu v zmysle jeho modifikácie z 03.09.2024 a žiadal, aby súd žalobe vyhovel a priznal žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %. Vo vzťahu k nájomnej zmluve z 21.06.2004 sa vyjadroval aj svedok C. tak, že túto jednotliví členovia spoločenstva alebo vlastníci bytových a nebytových priestorov neschvaľovali, neodsúhlasovali, túto ani dokonca nevideli. Pokiaľ má byť rozhodujúcou otázkou, či priestory, ktoré sú predmetom nájmu, sú spoločnými priestormi alebo nebytovými priestormi, poukázal na to, že táto zmluva bola uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb., formulácie v nej použité definujú tieto priestory ako nebytové, z čoho jednoznačne vyplýva vôľa zmluvných strán podriaďiť ich nájomný vzťah režimu nájmu nebytových priestorov podľa tohto zákona a pokiaľ výsledkom dokazovania v tomto konaní je, že sa nejedná o nebytové priestory, ale spoločné, táto nájomná zmluva je absolútne neplatná z dôvodu absencie vôle zmluvných strán podriaďiť túto zmluvu pod režim iný ako Zákon 116/1990 Zb. Pokiaľ by táto zmluva bola platným právnym úkonom, sú tam vymedzené priestory ako sušiareň a práčovňa vo vchode č. XX, XX, a to aj je presne vymedzený účel, na čo sa tieto priestory môžu využívať. Zo znaleckého posudku, z predloženej fotodokumentácie z ohliadky na mieste samom vyplynulo, že priestory vo vchode č. XX žalovaný užíval na iný než dojednaný účel a priestory vo vchode č. XX žalovaný užíval iné, než boli dojednané v nájomnej zmluve. Vo vzťahu k Dodatku k nájomnej zmluve, ktorý má pochádzať z XX.XX.XXXX žalobca pravosť tohto dodatku poprel, pretože nebola predložená originálna listina tohto dodatku, navyše vôbec ním žalobca nedisponuje, ako by mal. Tento dokument je na prvý pohľad pofidérnej kvality, kde nie je vylúčené, že prvá strana pochádza z iného dokumentu ako strana druhá. Tento dokument obsahuje aj pochybný obsah, pretože na základe neho malo dôjsť k zamene priestorov a k zvýšeniu výmery bez toho, aby došlo zároveň k ekvivalentnému zvýšeniu nájmu, ktoré ostalo vo výške 13,83 eur na m² za celý priestor mesačne. Tento dodatok mal byť uzavretý medzi svedkom - otcom žalovaného, v tom čase predsedom spoločenstva, ktorý podľa žalobcu má osobný záujem na úspechu žalovaného v tomto spore, tento dokument odkazuje na existujúcu žiadosť vlastníkov z 12.07.2004, tento dôkaz nebol súdu v tomto konaní predložený, ani vykonaný. Žalobca o takejto žiadosti, ktorá by mala odvodňovať uzavretie takéhoto dodatku, nevie. Ani z výsluchu svedka C. nevyplývalo, že by bolo došlo k hlasovaniu o rozšírení nájmu v rozsahu, ktorý má vyplývať z tohto dodatku. Napokon vo vzťahu k tomuto dodatku podľa jeho obsahu samotný žalovaný mal touto listinou disponovať už 20 rokov od jeho uzavretia t.j. od roku 2004, pričom do konania bol predložený až na samotnom závere dokazovania, a to tak, že bol predložený zo strany svedka. Po tom, ako opakovane súd vyzýval strany na predloženie všetkých relevantných dokladov a dôkazov. Tento dodatok žalovaný prezentuje ako kľúčový dôkaz, ktorý mal svedčiť o tom, že ním zaberané priestory vo vchode č. XX sú predmetom nájmu. Pokiaľ by to tak aj bolo, nepochybne by samotný žalovaný aspoň uviedol od začiatku tohto sporu, že akýto dodatok k zmluve uzavretý bol, alebo by ho bol predložil, čo sa však vôbec nestalo. V kontexte takéhoto správania žalovaného potom existujú dôvodné pochybnosti o existencii takéhoto dodatku a o pravosti predloženej fotokópie takejto listiny. Pokiaľ ide o dôkaz – zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov z 27.01.2005, ktorá bola predložená na poslednom pojednávaní v marci 2025, tam taktiež žalobca spochybňuje pravosť tejto listiny, lebo originál predložený nebol. V dokumentácii žalobcu sa takáto listina nenachádza. Navyše však aj z obsahu tejto listiny, ktorá bola predložená žalovaným, vôbec nevyplýva, že by na takomto zasadnutí bol odsúhlasený predaj alebo prenájom nebytového priestoru vo vchode č. XX. Na tretej strane tejto zápisnice, kde sa rekapitulujú výsledky hlasovania, kde je z dvoch predchádzajúcich hlasovaní uvedené, koľko ľudí hlasovalo za odpredaj pani M. alebo X., avšak v časti zápisnice, kde mal byť odsúhlasený predaj žalovanému, absentuje uvedenie, či prítomní hlasovali za alebo proti odpredaju nebytového priestoru. K výsluchu svedka p. K. st. zástupca žalobcu uviedol, že jeho vyjadrenia boli v rozpore s výsluchom svedka C., ktorý bol vypočutý v tomto konaní skôr, pričom treba zdôrazniť blízky príbuzenský vzťah tohto svedka so žalovaným a poukázať na súvislosti, týkajúce sa nakladania a odplaty, ktorú tieto dve blízke osoby v nájomnej zmluve resp. nimi tvrdenom dodatku dojednali, kde nájomné je extrémne nízke vzhľadom na dĺžku nájmu, ktorá je extrémne dlhá 30 rokov, čo z tohto úkonu robí úkon odporujúci dobrým mravom. Pokiaľ ide o výpoveď

z nájomnej zmluvy, ktorá bola doručená žalovanému, je rozporovaná skutočnosť, či doručená výpoveď bola podpísaná právnym zástupcom žalobcu alebo nebola. Pričom žalobca objektívne nie je schopný preukázať, aká listina bola vložená do obálky s výpoveďou, či listina advokátom bola alebo nebola podpísaná. K žalobe bola predložená len listina, ktorú odovzdal tento advokát klientovi a ktorá nie je totožná s listinou, ktorá bola odoslaná žalovanému. Je nanajvýš nepravdepodobné, aby advokát F. V. s dlhoročnou praxou po tom, čo prevezme zastúpenie klienta, vo veci by opomenul základnú náležitosť písomného právneho úkonu, ktorou je podpis konajúcej osoby. Pričom ani predchádzajúci právny zástupca žalovaného, ani samotný žalovaný až do prevzatia právneho zastúpenia J. U. toto nikdy nespochybnili, čiže 4 roky počas trvania súdneho sporu, že by výpoveď doručená žalovanému nebola podpísaná. Pokiaľ by to tak aj bolo, je pravdepodobné, že by túto námietku vzniesli. Naopak, podanej žalobe žalovaný vytyka len to, že bola podaná predčasne, a to predtým, než mala uplynúť výpovedná doba z takto doručenej výpovede. To, že obsahom splnomocnenia a skutočnou vôľou advokáta aj klienta bolo vykonanie hmotnoprávných ako aj procesných úkonov voči žalovanému, bez pochybnosti vyplýva z následného dlhoročného a nespochybneného konania všetkých strán sporu. Pokiaľ ide o formuláciu danej výpovede, nebytové priestory vo vzťahu ktorým bola podaná výpoveď, sú totožnými priestormi, ktoré podľa výsledkov dokazovania užíva žalovaný a že samotný žalovaný vykonal úkony v administratívnom resp. stavebnom konaní, ktorých cieľom bolo zmeniť charakter týchto priestorov zo spoločných na nebytové. Pokiaľ by teda nájomná zmluva bola platná, jednalo by sa o nájom nebytových priestorov a pokiaľ by výpoveď bola daná z nájmu podľa zákona o nájme nebytových priestorov, bola daná správne a túto nemožno posudzovať v zmysle Občianskeho zákonníka o zániku nájmu všeobecne. Pokiaľ ide o oprávnenie štatutárneho zástupcu žalobcu pána E. konať za spoločenstvo aj po uplynutí funkčného obdobia z roku 2020, podľa obsahu odbornej právnickej literatúry, napr. komentáre k Zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od spoločnosti P. B., podľa ktorého aj v období plynúcom od skončenia funkčného obdobia predsedu do zvolenia ďalšieho predsedu, musí byť spoločenstvo funkčné, musí byť schopné vstupovať do právnych vzťahov, plniť existujúce záväzky a pod.. V období, ktoré prezentuje žalovaná strana ako právne vákuum, sa jednalo o obdobie šírenia nákazy Covid 19, kde väčšina obyvateľov bytového domu sa nechceli zúčastňovať žiadnych schôdzí z dôvodu ich vyššieho veku a následne, keď bolo možné vykonať schôdzu, bol zvolený opäť do funkcie pán E.. V konaní nevyšli najavo žiadne skutočnosti, že by oprávnenie konať bolo kýmkoľvek, dokonca ani samotným žalovaným namietané, z čoho jednoznačne vyplýva, že na základe rozhodnutia orgánov spoločenstva oprávnenie konať pánovi E. nezaniklo, a ani neprešlo na žiadnu inú osobu. V konaní je nepochybné, že vlastníkom predmetných nebytových priestorov je práve žalobca, že tieto užíva žalovaný a máme za to, že z vykonaného dokazovania vyplývalo, že ich užíva neoprávnene.

21. Právny zástupca žalovaného v ústnych prednesoch zostal konzistentný v tvrdeniach uvádzaných ním do sporu v písomných podaniach. V záverečnom stanovisku zástupca žalovaného uviedol, že, žalobca uplatnil podanou žalobou nárok na vypratanie nehnuteľnosti, ktorý bol v zmysle poslednej zmeny žaloby pripustenej uznesením súdu č. 18C/15/2020-421 zo dňa 16.9.2024 upravený podľa záverov znaleckého posudku znalca I. G. P. č. XX/XXXX zo dňa 17.7.2024 tak, že žalobca sa domáha uloženia povinnosti žalovanému vypratať jednak spoločné časti v prízemí vchodu č. XX bytového domu súp. č. XXXXX D. H. F. A. E. postaveného na pozemku CKN pare. č. XXXX/XX v rozsahu vyplývajúcom z Prílohy č. 4 uvedeného znaleckého posudku a jednak spoločné časti v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX D. H. F. A. E. postavenej na CKN pare. č. XXXX/X v rozsahu vyplývajúcom z Prílohy č. 7 uvedeného znaleckého posudku. Žalobca založil uplatnený nárok na skutkových a právnych tvrdeniach, podľa ktorých bolo na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 28.4.2004 schválené uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovaným ako nájomcom s tým, že žalobca ako prenajímateľ dá do prenájmu nájomcovi spoločné priestory vo vchode č. XX sušiareň vo výmere 20,44 m² a práčovňu vo výmere 16,15 m² a vo vchode č. XX sušiareň vo výmere 73,18 m² tak, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi objekt za účelom zriadenia administratívnych priestorov a poskytovania obchodných služieb, na základe čoho bola uzavretá nájomná zmluva zo dňa 21.6.2004 na dobu určitú 30 rokov, pričom táto nadobudla účinnosť dňom podpísania 21.6.2004. Ďalej žalobca uviedol, že napriek tomu, že nájomnou zmluvou bolo vymedzené, že tieto nebytové priestory sa budú používať ako administratívne priestory a na poskytovanie obchodných služieb, tak žalovaný tieto prerobil na byt tak, že vo vchode č. XX je zo sušiarne a práčovne o výmere 30,10 m² vytvorený byt, ktorý žalovaný prenajal inej osobe. Ďalej žalobca uviedol, že na základe toho potom listom zo dňa 6.12.2019 vyzval žalovaného na dodržiavanie nájomnej zmluvy a následne listom advokátskej kancelárie zo dňa 1.3.2020 bola na základe uvedených skutočností podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. vypovedaná nájomná zmluva zo dňa 21.6.2004, ktorá bola uzavretá na dobu určitú 30 rokov, pred uplynutím tejto doby z

dôvodu, že predmetné nebytové priestory boli užívané v rozpore s nájomnou zmluvou. Z hľadiska právneho odôvodnenia uplatneného nároku žalobca poukázal aj na čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a § 126 ods. 1 Obč. zák. Osobitne vo vzťahu k spoločným priestorom vo vchode č. XX žalobca potom v priebehu konania po vykonaní znaleckého dokazovania poukázal aj na to, že žalovaný užíva iné priestory (vo východnej časti traktu), než ako boli predmetom nájomnej zmluvy (v západnej časti traktu) a že teda takéto priestory, ktoré neboli predmetom nájomnej zmluvy, užíva bez právneho dôvodu. Vykonaným dokazovaním nebola dôvodnosť uplatneného nároku žalobcu preukázaná, a to v celom rozsahu. Prvou zásadnou otázkou, ktorú je potrebné vyriešiť vo vzťahu k obom predmetom nájmu, teda spoločným priestorom vo vchode č. XX a spoločným priestorom vo vchode č. XX, je otázka, či na základe výpovede žalobcu z nájomnej zmluvy danej žalovanému listom advokáta F. A. V. zo dňa 1.3.2020 mohlo dôjsť k zániku nájomnej zmluvy zo dňa 21.6.2004, prípadne jej časti alebo k tomuto zániku dôjsť nemohlo. Existujú štyri samostatné dôvody spôsobujúce absolútnu neplatnosť predmetnej výpovede z nájmu pre jej rozpor so zákonom. Prvým dôvodom absolútnej neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy je nedodržanie zákonom predpísanej písomnej formy pre takýto právny úkon. Žalobca predložil na dôkaz jeho tvrdenia o zániku nájomného pomeru v dôsledku výpovede z nájomnej zmluvy listinu obsahujúcu na č. 1. 7 súdneho spisu, na ktorej je v záhlaví uvedené „Advokátska kancelária A. V., D. G. O. XX, XXX XX E.“ a na konci pod textom je obsahujúca pečať tejto advokátskej kancelárie, pri ktorej nie je obsahujúci žiaden podpis. Z obsahu textu v takejto listine vyplýva, že ide o výpoveď z nájomnej zmluvy danú podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. a zároveň je z tohto textu zrejme, že je v ňom opakovane uvádzané, že ide o výpoveď z nájmu nebytových priestorov, ktoré má nájomca užívať v rozpore so zmluvou o nájme, pretože tieto priestory sú užívané ako byt prenajímaný tretej osobe. Vychádzajúc z týchto nesporných skutočností vyplývajúcich z takéhoto listinného dôkazu predloženého žalobcom je potom zrejme, že pre posúdenie platnosti predmetnej výpovede z nájomnej zmluvy z hľadiska dodržania právnej formy takéhoto právneho úkonu sú relevantné jednak ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNPNP“) a jednak ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej len „Obč. zák.“). Z ustanovenia § 3 ods. 3 veta prvá ZoNPNP vyplýva, že zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Z ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a) ZoNPNP vyplýva, že prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou. Z ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka vyplýva, že neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Z ustanovenia § 40 ods. 2 Obč. zák. vyplýva, že písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne. Z ustanovenia § 40 ods. 3 časť vety pred bodkočiarkou Obč. zák. vyplýva, že písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou. Z kontextu týchto zákonných ustanovení potom jednoznačne vyplýva, že podmienkou platnosti predmetnej výpovede z nájomnej zmluvy danej žalovanému podľa ustanovení ZoNPNP by z hľadiska dodržania zákonom predpísanej formy pre takýto právny úkon bola písomná forma tohto právneho úkonu. Z výpovede z nájomnej zmluvy predloženej na dôkaz žalobcom jednoznačne vyplýva, že táto nie je žiadnou osobou a teda nikým podpísaná a preto takýto právny úkon vôbec nemožno považovať za právny úkon vykonaný v písomnej forme. Už táto skutočnosť potom spôsobuje absolútnu neplatnosť takéhoto právneho úkonu, a to bez ohľadu na to, či by bola táto výpoveď a vôbec samotný nájomný vzťah, ktorý mal byť takouto výpoveďou skončený, posudzované podľa ustanovení ZoNPNP alebo podľa ustanovení Obč. zák. tak, ako bude ďalej uvedené. Aj v prípade posúdenia výpovede z nájomnej zmluvy podľa ustanovení Občianskeho zákonníka by sa totiž písomná forma takéhoto právneho úkonu pod sankciou jeho neplatnosti, vyžadovala v zmysle § 40 ods. 2 Obč. zák., keďže je nepochybné, že nájomná zmluva bola uzavretá písomne a preto aj jej zrušenie by bolo možné vykonať iba písomne. Druhým dôvodom absolútnej neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy je to, že osoba, ktorá mala túto výpoveď podľa jej obsahu v zastúpení žalobcu uskutočniť, vôbec nebola na takýto právny úkon oprávnená. Žalobca na dôkaz oprávnenosti takejto osoby na takýto právny úkon predložil splnomocnenie (listinu obsahujúcu na č. 1. 9 súdneho spisu), kde ide o plnomocnenstvo, z obsahu ktorého vyplýva, že Spoločenstvo A. B. C. D. E. - F. G. v zastúpení J. E., splnomocnilo advokáta F. A. V., G. G. C. K. A. E., D. G. O. XX, aby zastupoval spoločenstvo vo veci neplatnosti nájomnej zmluvy (bez akéhokoľvek identifikovania akejkoľvek nájomnej zmluvy, či už časovým údajom ojej uzavretí, predmetom nájmu alebo osobou nájomcu), aby splnomocniteľa obhajoval a vo všetkých právnych veciach zastupoval, vykonával všetky úkony, prijímal doručované písomnosti, podával návrhy a žiadosti, uzatváral zmiery, uznával uplatnené nároky, vzdával sa nárokov, podával opravné prostriedky a vzdával sa ich, vymáhal nároky, plnenie nárokov prijímal, ich plnenie potvrdzoval, dedičstvo odmietal alebo neodmietal, menoval rozhodcu a uzavieral rozhodcovské zmluvy,

to všetko i vtedy, keď je podľa právnych predpisov potrebné osobitné splnomocnenie. Za takto vymedzeným rozsahom oprávnenia splnomocnenca konať za splnomocniteľa je výslovne uvedené, že toto splnomocnenie dáva splnomocniteľ v rozsahu „prac“ (správne malo byť zrejme uvedené „práv“) a povinností podľa Trestného poriadku a Občianskeho súdneho poriadku. Žiadne iné oprávnenie splnomocnenca konať za splnomocniteľa z tohto plnomocnenstva nevyplýva. Takéto plnomocnenstvo malo byť žalobcom udelené advokátovi a advokátom prijaté dňa 3.2.2018 alebo 3.2.2020, keďže dátum na tomto je upravovaný. Z obsahu takéhoto plnomocnenstva podľa žalovaného celkom jednoznačne vyplýva, že sa jedná o typické procesné plnomocnenstvo udelené advokátovi podľa ustanovení § 89 a násl. CSP (aj keď v texte predmetného plnomocnenstva sa uvádza Občiansky súdny poriadok, ktorý bol zrušený s účinnosťou k 30.6.2016, čo môže tiež skutočný čas vyhotovenia plnomocnenstva spochybňovať). Takéto procesné plnomocnenstvo je udeľované vždy podľa ustanovení procesných predpisov (ktorými sú § 90 Civilného sporového poriadku a predtým § 28 Občianskeho súdneho poriadku, §39 Trestného poriadku, § 17 Správneho poriadku a podobne) a oprávňuje splnomocnenca, aby splnomocniteľa zastupoval v procesnom konaní a vykonával v jeho mene práva vyplývajúce splnomocniteľovi z jeho procesného postavenia. Takéto procesné plnomocnenstvo však neoprávňuje splnomocnenca na vykonávanie právnych úkonov podľa hmotného práva v mene splnomocniteľa. Najvyšší súd Slovenskej republiky k otázke rozdielu medzi procesným plnomocnenstvom a plnomocnenstvom k právnym úkonom podľa hmotného práva uviedol, že zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene, zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému a zastúpenie vzniká aj na základe dohody o plnomocnenstve v zmysle § 22 ods. 1 a § 23 Obč. zák. V plnomocnenstve, ktoré splnomocniteľ udeľuje splnomocnencovi za účelom jeho zastúpenia pri hmotnoprávnom úkone, sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia, pričom, ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocnenstvo udeliť písomne (§31 ods. 1 Obč. zák.). Ak splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa v medziach oprávnenia zastupovať, vzniknú tým práva a povinnosti priamo splnomocniteľovi (§ 32 ods. 2 Obč. zák.). Pre vymedzenie rozsahu oprávnenia splnomocnenca konať za splnomocniteľa vo vzťahu k tretím osobám, nie je dohoda o plnomocnenstve právne významná a rozhodujúci je rozsah oprávnenia uvedený v plnej moci, ktorá je právnym úkonom splnomocniteľa, ktorým sa dáva tretím osobám najavo, že splnomocnenec je oprávnený zastupovať splnomocniteľa v rozsahu v plnej moci uvedenom. Od takéhoto plnomocnenstva podľa § 31 Obč. zák. treba odlišovať procesné plnomocnenstvo udelené podľa § 24 a násl. O. s. p. (kde bol posudzovaný právny stav pred nadobudnutím účinnosti CSP), ktoré účastník konania udeľuje zástupcovi na zastupovanie v občianskom súdnom konaní a ktoré sa udeľuje v písomnej forme alebo ústne do zápisnice buď pre celé konanie, alebo len pre určité úkony v konaní. Možno teda udeliť všeobecné plnomocnenstvo oprávňujúce zástupcu na všetky úkony, ktoré môže v konaní účastník urobiť (spravidla sa udeľuje advokátovi) alebo plnomocnenstvo oprávňujúce zástupcu konať len v rozsahu jedného úkonu alebo určitého druhu úkonov. Pri interpretácii obsahu plnomocnenstva treba prihliadať na zmysel použitých slov a predovšetkým na to, čo chcela konajúca osoba použitými slovami vyjadriť. Vychádzajúc z takéhoto hodnotenia rozdielu medzi procesným plnomocnenstvom a plnomocnenstvom na hmotnoprávne úkony, je z obsahu plnomocnenstva udeleného žalobcom advokátovi s vymedzením predmetu splnomocnenia „neplatnosť nájomnej zmluvy“ celkom zrejmé, že ide o typické procesné plnomocnenstvo na zastupovanie splnomocniteľa v konaní o neplatnosť nájomnej zmluvy, čomu plne nasvedčuje aj gramatický výklad obsahu predmetného plnomocnenstva, v ktorom sú použité slovné spojenia „prijímal doručované písomnosti, podával opravné prostriedky a vzdával sa ich“ a ďalšie a tiež výslovné konštatovanie, že „splnomocnenie dávam v rozsahu práv a povinností podľa Trestného poriadku a Občianskeho súdneho poriadku“, teda podľa procesných predpisov. Na základe týchto skutočností je zrejmé, že plnomocnenstvo udelené žalobcom advokátovi F. A. V., či už zo dňa 3.2.2018 alebo 3.2.2020, vôbec neoprávňovalo tohto advokáta na vykonanie akýchkoľvek hmotnoprávnych úkonov za žalobcu a teda ani na podanie výpovede z nájomnej zmluvy, pretože nešlo o plnomocnenstvo v zmysle § 22 a násl. Občianskeho zákonníka. Je nepochybné, že výpoveď z nájomnej zmluvy je typický hmotnoprávny úkon v zmysle § 34 Obč. zák., keďže ide o úkon, ktorý smeruje k zániku práv a povinností z nájomnej zmluvy. Toto je základný dôvod, pre ktorý nemožno považovať advokáta F. A. V., ktorý vyhotovil a žalovanému zaslal výpoveď z nájomnej zmluvy, za osobu oprávnenú vykonať za žalobcu takýto hmotnoprávny úkon. Popri tom je potrebné poukázať aj na celkom nedostatočné vymedzenie veci, ku ktorej žalobca takéto splnomocnenie advokátovi udelil, keď zastupovanie vo veci „neplatnosti nájomnej zmluvy“ bez uvedenia akýchkoľvek konkrétnych skutočností, z ktorých by vyplývalo, o akú nájomnú zmluvu, z akého dňa, s akým predmetom nájmu alebo s akým nájomcom by sa malo jednať, ide o celkom neurčité vymedzenie toho, k čomu vlastne mal žalobca advokáta splnomocniť (k akému konkrétnemu konaniu) a teda aj z tohto ďalšieho dôvodu by na základe takéhoto splnomocnenia nebolo možné dospieť k záveru o oprávnení splnomocnenca konať

za splnomocniteľa - žalobcu v rozsahu podania výpovede z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným zo dňa 21.6.2004 s následkom neplatnosti takéhoto právneho úkonu. Tretím dôvodom absolútnej neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy je jej ďalší rozpor so zákonom. Z obsahu výpovede z nájomnej zmluvy vyplýva, že žalovanému bola daná výpoveď z nájomnej zmluvy podľa § 9 ods. 2 písm. a) ZoNPNP, pretože žalovaný prenajaté nebytové priestory užíva ako byt, ktorý prenajíma tretej osobe. Z obsahu nájomnej zmluvy, ako aj nesporných tvrdení strán sporu v konaní vyplýva, že predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy boli spoločné priestory jednak vo vchode č. XX bytového domu súp. č. XXXXX D. H. F. A. E. a jednak vo vchode č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX D. H. F. A. E.. Obe tieto budovy mali v čase vzniku nájomnej zmluvy a majú aj doposiaľ charakter bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „BytZ“). Priestory v takýchto bytových domoch, ktoré sú predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy, predstavujú nepochybne spoločné priestory domov. Z ustanovenia § 1 písm. a) ZoNPNP vyplýva, že tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie s tým, že nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu. Z uvedeného je zrejmé, že aj keď sa v nájomnej zmluve konštatuje, že táto bola uzatvorená v zmysle zák. 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 ZoNPNP 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 v čase jej vzniku nespĺňal a jednak z dôvodu, že tento zákon výslovne z nebytových priestorov vylučuje spoločné priestory domu, ktoré boli predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy. V tomto smere poukazujem aj na právne závery vyplývajúce z rozsudku Najvyššieho súdu SR vo veci č. MCdo 251/2002, v zmysle ktorých je pre posúdenie charakteru priestoru ako nebytového priestoru rozhodujúce jeho stavebné určenie a nie zmluvné určenie (zmluvne dojednaný spôsob užívania). Keďže ustanovenie § 1 ZoNPNP je nepochybne kogentnou právnou normou, tak charakter predmetu nájmu podľa nájomnej zmluvy v tejto veci úplne vylučuje aplikáciu jeho ustanovení na právny vzťah prenajímateľa a nájomcu založený touto nájomnou zmluvou a tento právny vzťah je možné posudzovať potom len podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve § 663 - § 684. To znamená, že ani skončenie nájomného pomeru založeného nájomnou zmluvou nie je možné posudzovať podľa ustanovení ZoNPNP, čo znamená, že výpoveď z nájomnej zmluvy, ktorá bola daná žalovanému podľa § 9 ods. 2 písm. a) ZoNPNP je aj z tohto ďalšieho dôvodu absolútne neplatným právnym úkonom pre jej rozpor so zákonom v zmysle § 39 Obč. zák. V tejto súvislosti zároveň uvádzam, že pri správnom právnom posúdení veci z hľadiska možnosti skončenia nájomného pomeru dohodnutého na dobu určitú, nemohla takáto výpoveď zo zmluvy o nájme ani pri jej posúdení podľa ustanovení Občianskeho zákonníka (teraz bez ohľadu na absenciu predpísanej právnej formy) mať za následok zánik nájomného pomeru. Z ustanovenia § 676 ods. 1 Obč. zák. vyplýva, že nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Z ustanovenia § 677 ods. 1 Obč. zák. vyplýva, že zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou. Keďže žiadna iná úprava skončenia nájmu v Obč. zák. nie je obsiahnutá, znamená to, že pri správnom právnom posúdení nájomného pomeru v zmysle nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom, takýto nájomný pomer zanikne až uplynutím dohodnutej doby nájmu, teda dňom 21.6.2034. Tejto skutočnosti napokon zodpovedá aj dojednanie obsiahnuté v čl. VIII. bod 8.1. nájomnej zmluvy, podľa ktorého nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo písomnou dohodou zmluvných strán. Preto aj z tohto ďalšieho dôvodu je výpoveď z nájomnej zmluvy absolútne neplatným právnym úkonom pre jej rozpor so zákonom, keďže ani pri posúdení nájomného vzťahu založeného nájomnou zmluvou a tejto výpovede podľa ustanovení Občianskeho zákonníka nebolo možné zo strany prenajímateľa dať platnú výpoveď z nájomného pomeru dojednaného na dobu určitú, pretože možnosť skončenia nájomného pomeru výpoveďou je zákonom daná v ustanovení § 677 ods. 1 Obč. zák. len pri nájomnej zmluve dojednanej na neurčitú dobu. Štvrtým dôvodom absolútnej neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy je nedodržanie postupu v zmysle ustanovení BytZ. Z ustanovenia § 14 ods. 1 BytZ vyplýva, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku a z odseku 2 tohto ustanovenia vyplýva, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, pričom na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu

vlastníkov považuje aj zhromaždenie. V nadväznosti na to z ustanovenia § 14b ods. 1 písm. p) BytZ vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Podľa žalobcu 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 tak rozhodovanie o vzniku nájmu, teda o prenechaní spoločnej časti domu do nájmu inej osobe, ako aj rozhodovanie o ukončení takéhoto nájmu spoločnej časti domu. Takáto zákonná úprava plne korešponduje správnym vzťahom k spoločnej časti domu, ktorá je v zmysle ustanovení § 13 ods. 1 v spojení s § 19 ods. 1 BytZ 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. BytZ nemohol vypovedať nájomnú zmluvu sám z vlastného rozhodnutia (poveriť tým advokáta), 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 (v tomto prípade vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch súp. č. XXXXX a XXXXX, v ktorých sa spoločné priestory, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy nachádzajú). Správnosť takéhoto výkladu uvedených ustanovení BytZ potvrdzujú aj právne závery vyplývajúce z rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. 2Cob/229/2013 zo dňa 3.6.2014, kde tento súd posudzoval situáciu, kedy výpoveď z nájmu spoločných priestorov bola daná právnou zástupkyňou správcu bytového domu bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uviedol s poukazom na § 8b ods. 1 BytZ (tam vo vzťahu k správcovi) a § 14 ods. 1 a 2 BytZ a tiež príslušnú časť zmluvy o výkone správy, že správca nemôže vo svojom mene rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a v rámci toho nemôže dať ani výpoveď z nájomnej zmluvy, predmetom ktorej boli spoločné priestory v dome. Podľa zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým bolo založené spoločenstvo žalobcu v zmysle čl. IV. bod 12 písm. e) do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia vlastníkov patrí rozhodovať o spôsobe správy spoločných častí a zariadení domu. Pod správu spoločných častí a zariadení domu nepochybne patrí aj nájom spoločných častí domu inej osobe, čo potom znamená, že rozhodnúť o ukončení takéhoto nájmu, môže len zhromaždenie vlastníkov a spoločenstvo samotné bez takéhoto predchádzajúceho rozhodnutia nemôže takéto (neexistujúce rozhodnutie zhromaždenia) realizovať. To znamená, že ak by spoločenstvo splnomocnilo advokáta na podanie výpovede z nájomnej zmluvy (čo sa však s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti tiež nestalo) bez toho, aby o takomto postupe predtým rozhodlo zhromaždenie vlastníkov, tak takáto výpoveď by aj z tohto dôvodu bola neplatná, pretože by išlo o výpoveď danú neoprávneným subjektom a teda aj z tohto ďalšieho dôvodu by takáto výpoveď nemohla mať za následok skončenie právneho vzťahu založeného medzi žalobcom a žalovaným nájomnou zmluvou. Na podstate tejto veci nič nemení záver odvolacieho súdu vyslovený v rozhodnutí o zrušení prvého rozsudku v tejto veci, podľa ktorého je žalobca ako spoločenstvo aktívne vecne legitimovaný na uplatnenie predmetného hmotnoprávneho nároku na vypratanie príslušných spoločných častí domu v zmysle § 9 ods. 7 BytZ na súde vo vlastnom mene a na účet vlastníkov ako nepriamy zástupca v súdnom konaní o takomto nároku. Tu sa totiž jedná už o otázku legitimácie subjektu na uplatnenie nároku na vypratanie v súdnom konaní, ktorá však nesúvisí s otázkou subjektu oprávneného rozhodnúť o ukončení nájmu spoločnej časti domu, o ktorej môžu rozhodnúť len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a nie samotné spoločenstvo. Preto aj z tohto ďalšieho dôvodu je výpoveď z nájomnej zmluvy absolútne neplatným právnym úkonom pre jej rozpor so zákonom. Z vyššie uvedených skutočností potom vyplýva, že existujú viaceré samostatné dôvody majúce za následok absolútnu neplatnosť výpovede z nájomnej zmluvy a teda jej nulitosť, čo znamená, že v prípade existencie čo i len jedného z takto tvrdených dôvodov neplatnosti, nemohla táto výpoveď mať za následok zánik nájomného pomeru založeného nájomnou zmluvou a keďže doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve ešte neuplynula, nemôže byť na strane žalobcu žiaden dôvod na uplatnenie nároku na vypratanie nehnuteľnosti v zmysle podanej žaloby. Vo vzťahu k výpovedi z nájomnej zmluvy je potrebné pre úplnosť poukázať aj na to, že aj bez ohľadu na existenciu viacerých dôvodov jej absolútnej neplatnosti, by sa táto vzhľadom na jej obsah týkajúci sa uplatneného výpovedného dôvodu (užívanie v rozpore s nájomnou zmluvou z dôvodu, že priestory sú užívané ako byt prenajímaný tretej osobe) mohla vzťahovať len na priestor vo vchode č. XX a nie na celý predmet nájmu podľa nájomnej zmluvy. Osobitná situácia je pri priestore vo vchode č. XX, kde z vykonaného dokazovania vyplynulo,

že žalovaný fakticky užíva východnú časť traktu, kde sa jedná o bývalé pivničné priestory, v ktorých boli žalovaným vybudované nebytové priestory na základe rozhodnutia stavebného úradu o stavebnom povolení a fakticky neužíva západnú časť traktu, kde sa jedná o priestory bývalej sušiarne a práčovne, v ktorých boli vybudované odkladacie priestory pivníc (pivničné kobky), ktoré využívajú vlastníci bytov. Pre posúdenie nároku na vypratanie takýchto priestorov po zmene žaloby vykonanej na základe výsledkov znaleckého dokazovania je potrebné ustáliť či existuje na strane žalovaného platný právny dôvod na užívanie takýchto priestorov alebo či takýto dôvod neexistuje. Je nesporné, že predmetom nájmu podľa pôvodnej nájomnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX bola vo vchode č. XX sušiareň a práčovňa, teda západná časť traktu a že túto žalovaný aktuálne neužíva a užívajú ju vlastníci bytov. Z výsluchu svedka J. K. na pojednávaní dňa 5.3.2025 vyplynulo, že v priebehu trvania nájomného pomeru došlo ku zmene nájomnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX v časti predmetu nájmu vo vchode č. XX tak, že priestory pozostávajúce zo sušiarne a práčovne sa zamenili za priestory pozostávajúce z pivničných kobiek a chodby, pričom tento svedok v rámci svojej svedeckej výpovede na dôkaz takejto skutočnosti predložil aj kópiu dodatku č. 1 zo dňa 26.7.2004 k nájomnej zmluve, z ktorého uvedená skutočnosť vyplýva. V zmysle tohto dodatku č. 1 k nájomnej zmluve bola dňa 25.6.2004 predsedovi F. G. A. B. doručená v písomnej forme žiadosť väčšiny vlastníkov bytov vo vchode O. XX, ktorí požiadali o zmenu miesta prenajatých priestorov a ako dôvod uviedli, že vstup do prenajatých priestorov, ktorý mal byť vybudovaný z opačnej strany od hlavnej cesty by vyrušoval obyvateľov vo vchode č. XX a ďalej z tohto vyplýva, že na valnom zhromaždení bolo schválené dňa 12.7.2004, že priestory prenajaté vo vchode č. XX pozostávajúce zo sušiarne a práčovne sa zamieňajú za spoločné priestory vo vchode č. XX skladajúce sa z osem pivničných kobiek a chodby a že súčasťou tejto zámeny je nezmenený nájom vo výške 300.000,- Sk po celú dobu za prenajaté nebytové priestory s povinnosťou nájomcu vybudovať vchod cez obvodový múr vchodu č. 15 od Základnej školy F. a tiež sa dohodnúť na vysporiadaní osem pivničných kobiek s ich užívateľmi vo vchode č. XX, z ktorých 3 užívateľom pivničné kobky nájomca vyplatí a 5 užívateľom nájomca vybuduje nové pivničné kobky v priestoroch práčovne a sušiarne vo vchode č. XX. Originál takejto dodatku č. 1 k nájomnej zmluve by sa podľa vyjadrenia svedka mal nachádzať v dokumentoch žalobcu. Žalobca síce v rámci vyjadrenia k výpovedi tohto svedka spochybnil hodnovernosť takejto listiny a keďže žalovaný aktuálne originálom takejto listiny nedisponuje, tak posúdiť hodnovernosť takejto dôkazného prostriedku je možné len na základe ďalších súvisiacich skutočností. Medzi tieto patrí nespochybniteľná skutočnosť, že žalovaný splnil svoj záväzok vyplývajúci pre neho z takejto dodatku č. 1 k nájomnej zmluve, keď priestory bývalej sušiarne a práčovne boli prebudované na pivničné kobky, ktoré sú využívané ako odkladacie priestory - pivnice vlastníkmi bytov a žalovaný tieto neužíva. Zároveň je zrejmé, že stavebný úrad vydal stavebné povolenie na rekonštrukciu priestorov vo vchode č. XX, ktoré žalovaný na základe dodatku č. 1 k nájomnej zmluve získal do nájmu a že žalovaný na svoje náklady tieto priestory zrekonštruoval a v týchto vybuodoval kancelárske priestory so zázemím tak, ako je to konštatované aj v znaleckom posudku. Ďalej je nespochybniteľnou skutočnosťou, že žalovaný od vykonania takejto rekonštrukcie a prestavby týchto priestorov tieto dlhodobo v rámci svojej podnikateľskej činnosti využíva a že do podania predmetnej žaloby ich takto nerušene užíval po dobu viac ako 15 rokov. Napokon riadnemu uzavretiu dodatku č. 1 k nájomnej zmluve nasvedčuje aj obsah zápisnice z valného zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov „Mariánska spoločnosť“ konaného dňa 27.1.2005, z obsahu ktorej vyplýva, že na tomto valnom zhromaždení bol prejednávaný aj odpredaj nebytového priestoru vo vchode č. 15, ktorý vznikol premiestnením a kúpou pivničných priestorov od vlastníkov bytov a že tento návrh bol prejednaný aj na schôdzi predstavenstva dňa 8.1.2005. Súhrn týchto skutočností týkajúcich sa faktického stavu užívania priestorov vo vchode č. 15 žalovaným, ktoré sú nesporné, potom opodstatňuje záver o hodnovernosti dodatku č. 1 k nájomnej zmluve ako listinného dôkazu na preukázanie tej skutočnosti, že došlo ku zmene časti predmetu nájmu podľa pôvodnej nájomnej zmluvy, a to predmetu nájmu vo vchode č. XX. Ak by aj napriek týmto skutočnostiam súd nepovažoval Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve za dostatočný dôkaz na preukázanie toho, že žalovaným aktuálne užívané priestory vo vchode č. 15, teda vo východnej časti traktu, sú predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX v spojení s dodatkom č. 1 zo dňa 26.7.2004, 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 Obč. zák. o nájomnej zmluve nevyplýva povinnosť uzavretia takejto zmluvy v písomnej forme pod sankciou neplatnosti zmluvy pri nedodržaní písomnej formy. Je nespornou skutočnosťou, že žalovaný spoločné priestory vo vchode č. XX vo východnej časti traktu užíva najmenej od roku 2005 sústavne až doposiaľ a že tieto zásadným spôsobom prerobil po vstupe do ich užívania a že prinajmenej do začiatku roku 2020 neboli zo strany žalobcu proti takémuto užívaniu predmetných priestorov žalovaným podniknuté žiadne kroky smerujúce k znemožneniu či

ukončeniu ich užívania a že aj samotná neplatná výpoveď z marca 2020 z nájomnej zmluvy zo dňa 21.6.2004 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 a ktorú v súlade s takouto dohodou prerobil na pivničné priestory vyššie uvedeným spôsobom, ktoré sú užívané vlastníkami bytov. 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, a to všetko za predpokladu, že by súd nemal za preukázané, že ku zmene predmetu nájmu v tejto časti, teda vo vchode č. XX došlo na základe písomného dodatku č. 1 zo dňa 26.7.2004 k nájomnej zmluve zo dňa XX.X.XXXX, ktorý na dôkaz predložil v rámci svojej svedeckej výpovede svedok J. K.. To znamená, že ani pri priestoroch vo vchode č. XX, ktoré fakticky žalovaný užíva, by nešlo o priestory užívané bez právneho dôvodu a teda ani u týchto priestorov nemôže byť uplatnený nárok žalobcu opodstatnený, keďže žalobcom nebol tvrdený a ani preukázaný žiaden zákonom prípustný spôsob skončenia nájomného pomeru k týmto priestorom, okrem neplatnej výpovede, ktorá sa týchto priestorov, ale ani priestorov v západnej časti traktu vo vchode č. XX, netýkala. Na základe vyššie uvedených skutočností je potom žaloba žalobcu o vypratanie nehnuteľnosti v celom rozsahu nedôvodná a bez akéhokoľvek právneho základu, ktorý by opodstatňoval uložiť žalovanému povinnosť navrhovanú žalobcom v takejto žalobe. Osobitne a len pre úplnosť argumentácie strany žalovaného poukazujem aj na procesnú zmätočnosť v postupe súdu prvej inštancie i odvolacieho súdu v tejto veci, keď z obsahu spisuje zrejme, že odvolanie proti prvému rozsudku súdu prvej inštancie v tejto veci, ktorým bola žaloba zamietnutá, bolo podané žalobcom cestou právneho zástupcu, ktorému pred podaním takéhoto odvolania vôbec nebolo udelené splnomocnenie na zastupovanie žalobcu osobou oprávnenou konať za žalobcu. Právny zástupca žalobcu, ktorý v zastúpení žalobcu podal odvolanie proti prvému rozsudku súdu prvej inštancie v tejto veci, prevzal zastupovanie žalobcu v priebehu konania po predchádzajúcom právnom zástupcovi žalobcu, ktorým bol F. A. V., pričom sa tak stalo pred pojednávaním konaným na súde prvej inštancie dňa 1.10.2021, na ktorom došlo k vyhláseniu zamietavého rozsudku a takéto splnomocnenie bolo podpísané za žalobcu J. E. v postavení predsedu spoločenstva. Z verejne dostupných údajov týkajúcich sa žalobcu, a to z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov je možné zistiť, že F. G. A. bytov od 15.11.2020 až do 20.1.2022 nemalo do funkcie predsedu spoločenstva ustanovenú žiadnu osobu a u J. E. došlo ku zániku funkcie predsedu spoločenstva dňom 14.11.2020 a k opätovnému vzniku tejto funkcie až dňom 20.1.2022. Z týchto verejne dostupných údajov tak vyplýva, že odvolanie žalobcu proti prvému rozsudku súdu prvej inštancie bolo podané prostredníctvom právneho zástupcu žalobcu, ktorý nemal na takýto procesný úkon riadne a platné splnomocnenie udelené žalobcom, teda splnomocnenie podpísané osobou oprávnenou konať za žalobcu. Pritom odvolací súd práve na základe takéhoto v podstate nulitého odvolania zrušil pôvodný rozsudok súdu prvej inštancie v tejto veci. Ide o zmätočný procesný postup, keď je úradnou povinnosťou súdu v každom štádiu konania skúmať splnenie podmienok. K vyjadreniu žalobcu, že vlastníkom predmetných nebytových priestorov je žalobca. Toto nie je pravdivé a správne vyjadrenie, pretože jednak žiadne nebytové priestory, ktoré by boli evidované v katastri neexistujú a stále ide o priestory, predstavujúce spoločné časti a zariadenia predmetného domu z hľadiska spôsobu zápisu predmetného domu v katastri nehnuteľností. Druhá skutočnosť je poukaz žalobcu na údajnú rozpornosť posudzovanej nájomnej zmluvy s dobrými mravmi s ohľadom na dojednanú výšku nájmu a dobu nájmu. V takomto vyjadrení však absentuje skutočnosť, že žalovaný ako nájomca sa zaviazal vykonať na vlastné náklady investície do bytového domu, čo aj uskutočnil a s ohľadom na túto skutočnosť bola dojednaná výška nájmu ako aj spôsob zaplata, ktorý bol tiež na prospech žalobcu. Tým, že súd prvej inštancie ani odvolací súd takto nepostupovali, tak takýmto postupom zaťažili konanie vadou, ktorá je na ujmu strany žalovaného. Aj keď táto skutočnosť a hlavne jej následok už nie sú v konaní reparačné, považoval som za potrebné na tieto poukázať. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností preto navrhujem, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a zároveň žalovanému priznal právo na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %.

22.Podľa Čl.8 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

23.Podľa § 60 CSP stranami sporu sú žalobca a žalovaný.

24.Podľa Čl.20 veta prvá a druhá Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

25. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

26. V prvom rade sa konajúci súd opäť musel po vykonanom dokazovaní zaoberať aj otázkou vecnej legitímácie strán sporu. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy, aj bez návrhu a to aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta. Preskúmanie 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 a nedostatok vecnej legitímácie (aktívnej alebo pasívnej) vedie vždy k zamietnutiu návrhu meritórnym rozhodnutím (porovnaj rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4 Cdo 53/2001 uverejnené v časopise Zo súdnej praxe pod č. 49/2001, resp. rozhodnutia NS SR sp. zn. 1 Cdo 99/2012, 2 Cdo 283/2013, 3 Cdo 201/2007). Vecná legitímácia je teoretická konštrukcia, ktorá vo vzťahu k účastníkom konania vyjadruje stav vyplývajúci z hmotného a niekedy aj procesného práva, ktorý v konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo k neúspechu v konaní. Vyjadruje postavenie účastníka v hmotnoprávnom vzťahu. V aktívnej vecnej legitímácii ide o nositeľa oprávnení, v pasívnej vecnej legitímácii ide o nositeľa povinností. Vecná legitímácia sa na začiatku konania tvrdí. V konaní sa musí dokázať, že žalobca je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia a že žalovaný je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti. Vecná legitímácia musí existovať v čase vyhlásenia rozsudku. Otázkou, kto je aktívne a pasívne vecne legitímovaný musí súd riešiť vždy medzi prvými. Ak návrh podá osoba, ktorá tvrdí svoje hmotnoprávne oprávnenie, ale nie je jej nositeľom, ide o nedostatok aktívnej legitímácie. Ak je návrh podaný proti osobe, ktorá nemôže byť povinnou z právneho pomeru, ktorý je predmetom konania, ide o nedostatok pasívnej legitímácie.

27. Základným predpokladom úspešnosti žaloby o vypratanie nehnuteľnosti je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnosti, ako aj neoprávnene užívanie nehnuteľnosti žalovanou stranou. Podľa § 126 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Citované ustanovenie upravuje nárok vlastníka na súdnu ochranu za predpokladu, že iná osoba neoprávnene t.j. bez právneho dôvodu zadržíava vec, patriacu žalobcovi, ako vlastníkovi a súčasne ju odmieta vydať. Žalobca v spore musí preukázať aj pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného, teda musí preukázať, že sa žalovaný bez právneho dôvodu aj v predmetnej nehnuteľnosti, patriacej žalobcovi, vypratania ktorej sa domáha, zdržiava a tým hrubo zasahuje do jeho vlastníckeho práva. Úspešnosť žaloby o vypratanie závisí na preukázaní dvoch zákonných predpokladov: 1. preukázanie vlastníctva žalobcu k vypratávanej nehnuteľnosti t.j. aktívnej vecnej legitímácie žalobcu a 2. preukázanie skutočnosti, že žalovaný ju užíva neoprávnene t.j. pasívnej vecnej legitímácie žalovaného.

28. O nedostatok aktívnej vecnej legitímácie ide vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (sám žalobca), nie je nositeľom hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide. Inými slovami povedané, 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.

29. A.) K nároku o vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX D. H. F. A. E., postavenej na CKN parc. č. XXXX/X v rozsahu vyplývajúcom z Prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.7.2024 znalca I. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z Prílohy č. 6 tohto znaleckého posudku.

30. Podľa § 2 ods. 1 písm. e) a f) zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je:
e) nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,
f) podlahovou plochou plocha všetkých miestností bytu alebo nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.

31. Podľa § 7b ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (1) Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem

úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len "úhrady za plnenia"), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok.

32.Podľa § 9 ods. 7 a 8 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (7) Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(8) Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,

b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

33.Podľa čl. 9 Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvorenej v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo dňa 19.10.2016 Spoločenstvo zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov

a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru

b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

34.Podľa § 1 zák.č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov tento zákon sa vzťahuje a) na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu;

35.Podľa § 121 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (1) Príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali. (2) Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

36.Vychádzajúc z odôvodnenia zrušujúceho uznesenia krajského súdu, ktorého právnym názorom je súd viazaný, účelom občianskoprávneho inštitútu zastúpenia je v zmysle § 22 Občianskeho zákonníka, aby za toho, kto nie je spôsobilý k právnym úkonom, robil právne úkony ustanovený zástupca alebo aby zástupca robil právne úkony za toho, kto síce k právnym úkonom spôsobilý je, avšak právne úkony z nejakého dôvodu nemôže robiť. Pri zastúpení robí právne úkony za zastúpeného navonok, t. j. voči tretím osobám, zástupca. Rozlišuje sa zastúpenie priame a zastúpenie nepriame. Ďalej krajský súd uviedol, že ak právne úkony robí zástupca v mene zastúpeného a na jeho účet, vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému, nie zástupcovi; medzi zástupcom a treťou osobou žiadne práva a povinnosti nevznikajú. Ide o tzv. zastúpenie priame. Od priameho zástupcu treba odlišovať tzv. nepriameho zástupcu, ktorý uskutočňuje právny úkon svojím menom, avšak na cudzí účet. V zmysle ust. § 7b ods. 1, 2 a 6 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo vykonáva správu domu už len v mene a na účet vlastníkov. Do účinnosti novely bytového zákona č. 283/2018 Z. z. konal správca v právnych vzťahoch ako priamy zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov a spoločenstvo vystupovalo vždy ako nepriamy zástupca vlastníkov. Od účinnosti novely zákona č. 283/2018 (od 01.11.2018) je zastupovanie vlastníkov spoločenstvom a správcom jednotné. Pri právnych úkonoch (typicky uzatváranie zmlúv s tretími osobami) správca a spoločenstvo koná navonok ako priamy zástupca vlastníkov. Pri zastupovaní

a konaní pred súdom voči tretím osobám či samotným vlastníkom koná správca a spoločenstvo v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. vo vlastnom mene a na účet vlastníkov ako nepriamy zástupca. Uvedenou novelou zákona bol zavedený zmiešaný typ zákonného zastúpenia s osobitnou úpravou priameho zákonného zastúpenia (v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov) pri správe domu a nepriameho zákonného zastúpenia (správca koná vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov) v konaniach pred súdom a inými orgánmi verejnej moci. Pre súd je právny názor súdu druhej inštancie vyslovený v jeho uznesení č.k. 19Co/45/2022-212 zo dňa 07.12.2022 záväzný (§ 391 ods. 2 CSP). Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca sa podanou žalobou (po pripustení jej zmeny v zmysle záverov znaleckého posudku) domáha vypratania nehnuteľností vo vchode č. XX bytového domu s.č. XXXXX, ktoré nie sú nebytovými priestormi ani spoločnými priestormi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (nesplňajú definíciu nebytových priestorov v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z., 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). Žalovaný tieto priestory neoprávnené užíva (keďže zo strany žalobcu tieto neboli zahrnuté do predmetu nájmu v nájmovej zmluve z 21.6.2004 a dôkazné bremeno k spornej platnosti Dodatku č. 1 zo dňa 26.07.2004 žalovaný neunesol ani nebol preukázaný iný titul, ktorý by žalovaného k ich užívaniu oprávňoval), avšak ako priestory v osobnom vlastníctve cca 8 bližšie nezidentifikovaných vlastníkov bytov v bytovom dome s.č. XXXXX z celkovo 15-tich bytov v bytovom dome (podľa LV č. XXXX na čl.14 spisu).

37.Pivnica (pivničná kobka) je príslušenstvom bytu, ktoré sa započítava aj do podlahovej plochy bytu a je osobným vlastníctvom vlastníka bytu. Nejedná sa tak o nebytový priestor (čo vylučuje § 1 písm. a) zák.č. 116/1990 Z.z.), ale ani o spoločné priestory bytového domu. Podľa § 2 ods. 1 písm. f) zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov podlahovou plochou bytu je plocha všetkých miestností bytu alebo nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu. V zmysle § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka pod pojem príslušenstvom bytu sú zahrnuté vedľajšie miestnosti a priestory, určené na to, aby sa s bytom užívali, pivnica tak patrí do príslušenstva bytu, ide o vedľajší priestor, ktorý sa užíva s bytom. Aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6MCdo 47/2012 vyplýva, že príslušenstvom bytu sú jednak miestnosti, ktoré sa nachádzajú v byte (miestnosti, ktoré nemožno považovať za obytné, avšak s bytom súvisiace, napr. predsieň, komory, špajze, WC, kúpeľne) a priestory, ktoré sa nachádzajú mimo bytu a sú určené vlastníkom domu na to, aby boli s bytom trvale užívané napr. pivnica, dreváreň, kôlna. Žalobca tak nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie uplatneného hmotnoprávneho nároku čo do vypratania priestorov v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy, súp.č. XXXXX, ulica F., E. v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024. Záver odvolacieho súdu vyslovený v rozhodnutí o zrušení prvého rozsudku v tejto veci, podľa ktorého je žalobca ako spoločenstvo aktívne vecne legitimovaný na uplatnenie predmetného hmotnoprávneho nároku na vypratanie príslušných spoločných častí domu v zmysle § 9 ods. 7 BytZ na súde vo vlastnom mene a na účet vlastníkov ako nepriamy zástupca v súdnom konaní o takomto nároku sa odvíjal od kvalifikácie priestorov k vyprataniu ako spoločných častí domu. Po vykonanom dokazovaní však nemožno krajským súdom už vyslovené aplikovať na stav, kedy sa vo vchode č. XX bytového domu s.č. XXXXX nejedná o spoločné priestory bytového domu ale o 8 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). Z vykonaného dokazovania najmä znaleckého ale aj zo svedeckým výpovedí mal súd za preukázané, že priestory v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy súp. č. XXXXX D. H. F. A. E., postavené na CKN pare. č. XXXX/X v rozsahu vyplývajúcom z Prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.7.2024 znalca I. G. P. a s dispozičiou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z Prílohy č. 6 tohto znaleckého posudku, vypratania ktorých sa žalobca domáha, nie sú spoločnými priestormi, ale sú to pivnice (pivničné kobky), vo vlastníctve niektorých v spore bližšie nezidentifikovaných vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome. Nepredstavujú nebytový priestor, ktorý bol daný do nájmu žalovanému nájmovou zmluvou zo dňa XX.X.XXXX na dobu určitú 30 rokov, ale ide o príslušenstvo bytu, ktorý žalovaný užíva bez právneho dôvodu, zabraté žalovaným na základe akejsi tvrdenej, ale ničím nepreukázanej výmeny. Predmetné priestory nie sú ani v zmysle vydaného kolaudačného rozhodnutia Mesta Prievidza ako stavebného úradu kvalifikované ako nebytové priestory. Súd má za to, že sa tak nejedná o prípad, kedy za danej

situácie môže žalobca ako zástupca (priamy či nepriamy) vlastníkov bytov a nebytových priestorov podať žalobu o vypratanie priestorov v osobnom vlastníctve niektorých vlastníkov bytov v bytovom dome, pretože aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby o ich vypratanie majú len samotní vlastníci bytov, ktorých pivničné kobky žalovaný aktuálne užíva bez právneho dôvodu. Priestory, ktoré žalovaný vo vchode č. XX bytového domu neoprávnene užíva (keďže nebolo preukázané, že k nim má uzavretú nájomnú zmluvu resp. nebolo preukázané, že by ich žalovaný vlastnil, pričom aj samotný zástupca žalovaného súdu ku vchodu č. XX bytového domu uviedol, že je možné že ide o užívanie bez právneho dôvodu), stoja v priestoroch pivníc niekoľkých majiteľov bytov a nebytových priestorov obytnej budovy súp. č. XXXXX D. H. F. A. E., postavenej na CKN pare. č. XXXX/X, ktorí sa ako vlastníci tohto priestoru môžu žalobou domáhať ich vypratania ak žalovaný zasahuje do ich práv tým, že bez právneho titulu užíva ich pivnice v predmetnej obytnej budove, ktoré sú ako príslušenstvo ich bytu ich vlastníctvom. Súd ešte dodáva, že ak aj žalovaný v spore tvrdil, že na ich užívanie má právny dôvod na základe Dodatku č.1 zo dňa 26.07.2004, tento listinný dôkaz bol zo strany žalobcu zosporený ako kompilát resp. listina, s ktorou sa v jej texte manipulovalo a pravosť tejto listiny namietol. Súdu bola predložená fotokópia Dodatku č. 1, pričom pri vizuálnom porovnaní voľným okom strany 1 a strany 2 tejto listiny sa javí, že by sa mohlo jednať o listinu vyhotovenú z dvoch rôznych písomností. Pričom ani samotný žalovaný sa o tomto Dodatku nikdy nez zmienil, až do momentu výsluchu jeho otca ako svedka, ktorý túto listinu predložil súdu na pojednávaní dňa 5.3.2025. Súd poukazuje na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 24/2019 zo dňa 09.06.2020, v zmysle ktorého každá strana nesie dôkazné bremeno týkajúce sa tých skutkových predpokladov, ktorú sú pre ňu priaznivé z pohľadu právnej normy, ktorej účinkov sa v sporovom súdnom konaní domáha. Vo všeobecnosti platí, že ak strana poprie pravosť listiny, leží dôkazné bremeno týkajúce sa pravosti na tej strane, ktorá zo skutočností v listine uvedených vyvodzuje pre seba priaznivé právne následky. K Dodatku č.1.zo dňa 26.07.2004 ako listine, ktorej pravosť bola sporná tak žalovaný ako strana sporu, ktorá z nej v spore vyvodzovala pre seba priaznivé právne následky neunesol dôkazné bremeno a jej pravosť nijako nepreukázal, jej spornosť neodstránil.

38.Súd tak dospel k záveru, že žalobca aktívnu vecnú legitímáciu na podanie uplatneného hmotnoprávneho nároku čo do vypratania bývalých pivničných priestorov (8 pivničných kobiek) v prízemí vchodu č. XX obytnej budovy, súp.č. XXXXX, ulica F., E. v rozsahu vyplývajúcom z prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 nemá. S poukazom na všetko k nároku pod písmenom A) už uvedené súd žalobu v časti nároku o vypratanie priestorov vo vchode č. XX z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby o ich vypratanie zamietol.

39.Z ustálenej judikatúry súdov Slovenskej republiky vyplýva, že ak sa zamietá žaloba pre nedostatok vecnej legitímácie, je vylúčené, aby sa súd súčasne zaoberal žalobou vo veci samej. Odvolací súd sa k aktívnej vecnej legitímácii žalobcu na podanie žaloby o vypratanie nebytových priestorov vyjadril a uviedol svoj právny názor, avšak po vrátení veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie bol súdom následne zistený iný skutkový stav a to aj v dôsledku znaleckého dokazovania a výsluchu navrhnutých svedkov, čo malo vplyv na opätovné riešenie a zodpovedanie otázky aktívnej vecnej legitímácie vzhľadom na charakter priestorov, vypratania ktorých sa žalobca domáhal. Poučenie o vecnej legitímácii by bolo poučením o tom, kto má byť podľa hmotného práva účastníkom konania, ale také poučenie by podľa názoru súdu presiahlo jeho poučovaciu povinnosť a bolo by tak v rozpore so zásadou rovnosti účastníkov konania (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 197/2010).

40. B.) K nároku o vypratanie spoločných častí v prízemí vchodu č. XX bytového domu súp. č. XXXXX D. H. F. A. E., postaveného na pozemku CKN pare. č. XXXX/XX v rozsahu vyplývajúcom z Prílohy č. 7 znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.7.2024 znalca I. G. P. a s dispozíciou a výmerou jednotlivých miestností vyplývajúcou z Prílohy č. 4 tohto znaleckého posudku.

41.Podľa § 2 ods. 1 písm. e) a f) zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je:
e) nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,
f) podlahovou plochou plocha všetkých miestností bytu alebo nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.

42.Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.07.2024 vypracovaného súdnym znalcom I. G. P. na návrh znaleckého dokazovania žalobcom ku vchodu bytového domu s.č. XXXXX znalec uviedol, že podľa projektovej dokumentácie/statického posudku vyhotoveného Ing. G. A. – G. pred rekonštrukciou spoločných priestorov, spoločné priestory 1. nadzemného podlažia (prízemie) boli využívané na svoj účel t.j. napríklad ako sušiareň, práčovňa, pivničné priestory, chodba, schodište a pod.. Znalec ďalej uviedol, že v priestoroch bývalej sušiarne a práčovne vchodu č. XX bytového domu s.č. XXXXX došlo k stavebným úpravám aj k dispozičným zmenám, v priestoroch bývalej sušiarne a práčovne bola vybudovaná bytová jednotka, ktorá spĺňa definíciu bytovej jednotky/bytu podľa § 43b zák.č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon. Stavebné povolenie na stavbu „Zmena užívania časti bytového domu F. H. XX-XX E.“ vydané Mestom Prievidza č. X.X.X.-XX-XXXXX-XXXX zo dňa 15.10.2004 bolo iba v rozsahu vybúrania dverných otvorov a opravy povrchov. Ostatné stavebné úpravy a zmena účelu užívania spoločných priestorov boli zrealizované bez právneho /administratívneho základu.

43.Súd sa v plnom rozsahu stotožnil s procesnou obranou žalovaného vo vzťahu k predmetným priestorom vo vchode č. XX bytového domu, kedy žalovaný tvrdil, že z obsahu nájomnej zmluvy vyplýva, že predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy boli spoločné priestory vo vchode č. XX bytového domu súp. č. XXXXX D. H. F. A. E.. Obe tieto budovy (aj budova súp. č. XXXXX na ul. F. A. E.) mali v čase vzniku nájomnej zmluvy a majú aj doposiaľ charakter bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z.. Priestory vo vchode č. XX sú spoločnými priestormi bytových domov, čo je zrejmé aj zo znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 17.7.2024 znalca I. P.. Z ustanovenia § 1 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov vyplýva, že tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie s tým, že nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu. Z uvedeného je zrejmé, že aj keď sa v nájomnej zmluve konštatuje, že táto bola uzatvorená v zmysle zák. 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. Priestory vo vchode č. XX bytového domu s.č. XXXXX, vypratania ktorých sa žalobca domáha nespĺňajú definíciu nebytových priestorov v zmysle zák.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. Ak sa teda žalobca podanou žalobou domáha vypratania príslušných priestorov na základe právneho úkonu - výpovede z nájomnej zmluvy zo dňa 1.3.2020, ktorá bola daná žalovanému podľa § 9 ods. 2 písm. a) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktorú výpoveď zákon nepripúšťa, tak žalobe ani v tejto časti nemožno vyhovieť. Výpoveď ako možnosť skončenia nájomného pomeru k priestorom vo vchode č. XX dohodnutého na dobu určitú (30 rokov) tak nemôže mať za následok zánik nájomného pomeru. Z ustanovenia § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Z ustanovenia § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou a z odseku 2 tohto ustanovenia vyplýva, že ak osobitný zákon neustanovuje inak, tak nájomnú zmluvu možno pri nájmoch nehnuteľností vypovedať v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnutelých vecí v jednomesačnej lehote. Žiadna iná úprava skončenia nájmu v Občianskom zákonníku nie je obsiahnutá. Preto výpoveď z nájomnej zmluvy, daná žalobcom podľa ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, nemala za následok zánik právneho vzťahu založeného nájomnou zmluvou a keďže tento právny vzťah doposiaľ žiadnym iným právne prípustným spôsobom (uplynutím doby nájmu alebo dohodou zmluvných strán o skončení nájmu) nezanikol, súd žalobu aj v tejto časti ako nedôvodnú zamietol.

44.S poukazom na uvedené, kedy súd dospel k záveru, že vo vzťahu k priestorom vo vchode č. XX chýba žalobcovi aktívna vecná legitímácia na podanie žaloby o vypratanie priestorov pivničných kobiek vo vlastníctve niekoľkých vlastníkov bytov a vo vzťahu k priestorom vo vchode č. 11 nebolo možné

platne vypovedať nájomnú zmluvu zo dňa XX.X.XXXX uzavretú na dobu 30 rokov, pretože išlo o nájom spoločných priestorov, na ktoré sa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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. Preto súd žalobu v celom rozsahu zamietol a nezaoberal sa ďalej ani zospornou oprávnenosťou osoby, ktorá vyhotovila a podpísala výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX, danej žalovanému zo strany žalobcu listom advokátskej kancelárie zo dňa 1.3.2020 či zospornou platnosťou výpovede z nájomnej zmluvy z hľadiska dodržania postupu pri daní tejto výpovede v zmysle ustanovení zák. č. 182/1993 Z.z..

45.O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP, kedy súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalovaný bol v konaní úspešný v rozsahu 100 %, preto mu patrí nárok na náhradu trov konania v uvedenom rozsahu. O nároku súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP, o konkrétnej výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne na Okresný súd Prievidza. O odvolaní rozhoduje Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 363 Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP"), 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).

Podľa § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky; súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené; alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a podľa § 62 ods. 1 CMP aj tým, že súd prvej inštancie nesprávne alebo neúplne zistil skutočný stav veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, 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 odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 232 ods. 2 CSP, ak súd uložil v rozsudku povinnosť plniť, rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).