

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 4Co/121/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216206422  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Degmová Pospíšilová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1216206422.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a sudcov JUDr. Valérie Kleinovej a JUDr. Anny Kašajovej v spore žalobcu: B. B. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXX/XX, R., proti žalovanej: H. E., nar. XX.XX.XXXX, A. XX, R., zastúpená: C. E. N. E., D. M..G., nar. XX.XX.XXXX, so sídlom T. XXXX/XA, R., o zaplatenie istiny 5.850,- eur s príslušenstvom, na odvolanie pôvodnej žalobkyne B. G. L., nar. XX.XX.XXXX, zomrelej XX.XX.XXXX proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 21. júna 2018 č. k. 12C 56/2016-258 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Žalovaná má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu pôvodnej žalobkyne B. G. L., nar. XX.XX.XXXX, zomrelej XX.XX.XXXX, naposledy bytom R.- A., ktorou sa proti žalovanej domáhala zaplatenia sumy 5.850 eur s príslušenstvom titulom dlhu z nájomnej zmluvy uzavretej s ňou a žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Uviedol, že žalovaná so žalobou nesúhlasila, vo svojom vyjadrení uviedla, že medzi stranami sporu síce došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy v realitnej kancelárii Axis real Bratislava, spol. s r.o., avšak k odovzdaniu kľúčov od bytu a k prevzatiu bytu z jej strany nikdy nedošlo, o čom podľa nej svedčí i tá skutočnosť, že nebol podpísaný protokol o odovzdaní predmetu nájmu tak, ako to ustanovuje aj samotná nájomná zmluva v článku I bod 1.3, kde je priamo uvedené: „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu bude doplnený a podpísaný oboma zmluvnými stranami v deň fyzického odovzdania Predmetu nájmu“.

3. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní skutkovo ustálil, že dňa 26.07.2013 uzavreli pôvodná žalobkyňa ako prenajímateľka a žalovaná ako nájomca nájomnú zmluvu v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Predmetom nájomnej zmluvy bolo prenechanie do užívania žalovanej dvojizbový byt č. XX s príslušenstvom nachádzajúci sa na E. Z. Č. X H. R., na X. poschodí bytového domu, ktorý bol zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, k.ú. R. - A., a prináležiaci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach. Byt o celkovej výmere 43 m<sup>2</sup> pozostával z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne a príslušenstva. Dňa 26.07.2013 bol vypracovaný aj protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti, ktorý tvoril prílohu k nájomnej zmluve zo dňa 26.07.2013 a ktorý bol podpísaný len prenajímateľkou bez podpisu nájomcu.

4. Konštatoval, že dňa 09.09.2016 bol pod č.k. 12C/56/2016-35 vydaný platobný rozkaz, na základe ktorého žalovaná bola povinná do 15 dní od vydania platobného rozkazu zaplatiť žalobkyňu istinu vo výške 5.850,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,5 % ročne od 03.09.2013 do zaplatenia.

Proti platobnému rozkazu žalovaná podala v zákonnej lehote odpor, v ktorom uznala, že so žalobkyňou uzavrela dňa 26.07.2013 nájomnú zmluvu, avšak od tejto nájomnej zmluvy ešte v ten istý deň odstúpila, pretože zistila, že žalobkyňa nie je výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, ako to bolo deklarované v článku I bod 1.1, ale je podielovou spoluvlastníčkou vo veľkosti 1/2, pričom druhá polovica nehnuteľnosti je vo vlastníctve Poštovej spoločnosti, s.r.o.. Žalovaná ďalej vo svojom odpore uviedla, že okamžite kontaktovala realitnú kanceláriu Axis real Bratislava, spol. s r. o. a konateľku Poštovej spoločnosti, s.r.o., L. E., keď zistila, že konateľka Poštovej spoločnosti, s.r.o. ako spoluvlastníčka predmetnej nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom nájmu, nemala žiadnu vedomosť o tom, že jej spoluvlastníčka prenajíma uvedenú nehnuteľnosť. Rovnako žalovanej potvrdila, že nikdy na prenájom nehnuteľnosti - bytu, žiadny súhlas nedala. Rovnako túto skutočnosť odkomunikovala s realitnou kanceláriou, ktorá potvrdila, že nemala vedomosť o spoluvlastníctve predmetnej nehnuteľnosti, pričom realitná kancelária jej vzhľadom na túto skutočnosť potvrdila, že nájomná zmluva teda nemôže byť platne uzavretá. Z tohto dôvodu nedošlo k fyzickému odovzdaniu a prevzatíu predmetnej nehnuteľnosti, preto nepodpísala protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Na základe tejto skutočnosti, ktorú oznámila realitnej kancelárii, jej bola vrátená i provízia vo výške 225,- eur, ktorá bola zo strany žalovanej zaplatená za sprostredkovanie predmetu nájmu. Žalovaná doložila originál storno vrátenia provízie zo strany realitnej kancelárie.

5. Pôvodná žalobkyňa považovala následne za preukázané, že dňa 26.07.2013 došlo platne k uzavretiu nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bol prenájom bytu č. XX na E. Z. Č.. X, H. R. na dobu určitú od 01.08.2013 do 31.07.2014. Pôvodná žalobkyňa ďalej poukázala na tú skutočnosť, že žalovaná si po podpise zmluvy v sídle realitnej kancelárii Axis real, spol. s r. o., Bratislava prezvala kľúče od bytu a so žalobkyňou sa dohodla, že prvé nájomné za obdobie od 01.08.2013 do 31.08.2013 v sume 450,- eur uhradí následne priamo v byte, kam už však neprišla, a to i napriek skutočnosti, že ju tam pôvodná žalobkyňa spolu s realitným maklérom B.. A. Š. viac než hodinu čakali. Vyjadrila názor, že nájomná zmluva bola uzavretá platne, je presvedčená o tom, že až do skončenia doby nájmu táto nájomná zmluva nebola ukončená, a teda žalovanej vznikol dlh na nájomnom od 01.08.2013 do 31.07.2014 v celkovej výške 5.400,-eur.

6. Žalovaná považovala nájomnú zmluvu zo dňa 26.07.2013 za absolútne neplatnú z dôvodu, že žalobkyňa nebola v čase jej uzavretia výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. Žalobkyňa však uviedla, že o nehnuteľnosť sa dlhodobo starala výlučne sama ako vlastníčka jednej polovice predmetnej nehnuteľnosti, hradila všetky náklady súvisiace s údržbou bytu a aj všetky súvisiace poplatky. Ostatní spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti B.. L., D. V.Z.D., a D. M.U.O.B., (každý v podiele 1/6) sa o nehnuteľnosť nezaujímali, nijako finančne sa nepodieľali na financovaní predmetnej nehnuteľnosti, pričom žalobkyňa poukázala na tú skutočnosť, že svoje spoluvlastnícke podiely previedli na nového vlastníka Poštovú spoločnosť, s.r.o., pričom o tejto skutočnosti sa dozvedela až po podpise nájomnej zmluvy.

7. Pôvodná žalobkyňa bola toho názoru, že nájomná zmluva zo dňa 26.07.2013 ani obsahom ani účelom zákon žiadnym spôsobom neporušuje ani neobchádza. Podľa nej prichádza v tomto konkrétnom prípade do úvahy iba relatívna neplatnosť právneho úkonu podľa § 40a OZ, ktorej by sa však v tomto prípade musel domáhať druhý spoluvlastník a nie žalovaná, prípadne by do úvahy prichádzal tzv. regresný nárok druhého spoluvlastníka na náhradu zisku z nájomného.

8. Z výsluchu svedka C.. G. L. zistil, že v čase podpisu zmluvy pracoval ako D. pre spoločnosť Axis real Bratislava, spol. s r.o.. Potvrdil, že žalovaná pracuje na L. U. na oddelení Q. D. L. U. a v súčasnosti, keďže C.. G. L. pracuje na L. U., sú kolegovia. Zároveň tento svedok potvrdil, že vždy pred podpísaním nájomnej zmluvy sa uskutočňuje prehliadka nehnuteľnosti.

9. Z obsahu svedeckej výpovede B.. A. Š., ktorý pracoval ako A. G. v spoločnosti Axis real Bratislava, spol. s r.o., zistil, že žalovaná videla byt pred popisom nájomnej zmluvy a takisto potvrdil, že na žalovanú po podpise zmluvy čakali pred bytom. Zároveň uviedol a pripustil, že sa v niektorých prípadoch kľúče odovzdávajú pri podpise zmluvy.

10. Svedkyňa L. E., konateľka spoločnosti Poštová spoločnosť, s.r.o., v rámci svojej svedeckej výpovede uviedla, že od bývalých spoluvlastníkov B.. L., D. V.D. a pani M. (každý v podiele 1/6) odkúpila ich spoluvlastnícke podiely na predmetnom byte v priebehu mesiaca jún 2013. Tiež uviedla, že oznámila

žalobkyni, že odkúpila spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti. Priznala, že so žalovanou sa pozná približne 10 rokov.

11. Podľa svedkyne K. G., ktorá pracovala v realitnej kancelárii Axis real Bratislava, spol. s r.o., realitná kancelária pred podpisom každej zmluvy kontroluje list vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, avšak nevedela sa vyjadriť ku skutočnosti, prečo neboli na nájomnej zmluve uvedení všetci spoluvlastníci.

12. Svedok a G. realitnej spoločnosti Axis real Bratislava, spol. s r.o. L. E. v rámci svedeckej výpovede uviedol, že uzavretie nájomnej zmluvy nebolo zo strany realitnej kancelárie Axis real Bratislava, spol. s r.o. úplne zvládnuté, vyjadril však domnienku, že zo strany žalovanej išlo len o fiktívny záujem o nájom nehnuteľnosti: „Z dôvodu, že niekto potreboval iba dôkaz, že žalobkyňa byt prenajíma bez súhlasu ďalšieho spoluvlastníka“.

13. Súd prvej inštancie tak uzavrel, že nehnuteľnosť bola v čase podpisu nájomnej zmluvy v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/2 a Poštovej spoločnosti, s.r.o. vo výške spoluvlastníckeho podielu v 1/2, keď žalobkyňa túto skutočnosť nikdy nepoprela. Svoje konanie však ospravedlnila tým, že spravovala celé dedičstvo a napriek tejto skutočnosti vystupovala pred realitnou kanceláriou ako aj pred žalovanou ako výlučná vlastníčka, dokonca to uviedla aj v nájomnej zmluve, ktorej znenie poskytla realitnej kancelárii. Z uvedeného konania žalobkyne vyhodnotil za zrejme, že táto konala účelovo a uviedla do omylu nielen realitnú kanceláriu, čo potvrdil aj svedok L. E. na pojednávaní dňa 22.05.2018, kde uviedol: „Priznávam, že hoci to bolo skontrolované, nechali sme sa presvedčiť zo strany žalobkyne, že druhý spoluvlastník dal súhlas na prenájom“. Tiež zohľadnil, že navyše žalovaná uviedla, že takéhoto konania sa žalobkyňa dopustila nie prvý raz, keď jej bolo predbežným opatrením tunajšieho súdu zakázané disponovať s nehnuteľnosťou.

14. Tiež vzal do úvahy, že predmetná nehnuteľnosť bola v čase pred podpisom nájomnej zmluvy zaťažená niekoľkými exekúciami, v prospech ktorých bolo zriadené záložného právo na základe exekučných príkazov zo dňa XX.XX.XXXX (C.. T.), dňa XX.XX.XXXX all. XX.XXXX (C.. L.). Uvedené mal za preukázané aj z úplného výpisu LV k predmetnej nehnuteľnosti, ktorý žalovaná doručila súdu prvej inštancie dňa 12.05.2017.

15. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že žalobkyňa v čase prenájmu nedisponovala žiadnym súhlasom ďalšieho spoluvlastníka, čo vyvodil aj z prednesu jej právneho zástupcu zo dňa 27.04.2017 odvolávajúc sa na skutočnosť, že sa o nehnuteľnosť - byt výlučne starala žalobkyňa. Pripomenul, že túto skutočnosť potvrdila aj svedkyňa L. E., konateľka Poštovej spoločnosti, s.r.o. na pojednávaní konanom pred súdom prvej inštancie dňa 07.12.2017, kde uviedla, že žiadny súhlas na prenájom predmetného bytu za Poštovú spoločnosť, s.r.o., konateľka nikdy nedala.

16. V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti súd prvej inštancie právne posúdil, že v zmysle § 139 odsek 1 OZ z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. Zaujal právny názor, že poskytnutie spoločnej nehnuteľnosti do prenájmu spadá do kategórie hospodárenia so spoločnou vecou, preto na prenájom nehnuteľnosti bol potrebný súhlas aj druhého spoluvlastníka nehnuteľnosti. Mal za to, že žalobkyňa si bola vedomá, že byt nie je v jej výlučnom vlastníctve a aj napriek uvedenej skutočnosti uviedla žalovanú do omylu, pričom vystupovala pred ňou ako výlučná vlastníčka, čo nepravdivo uviedla v nájomnej zmluve.

17. Dospel k záveru, že konanie žalobkyne bolo v rozpore s ustanovením § 139 ods. 1 OZ vzhľadom na tú skutočnosť, že z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú solidárni všetci spoluvlastníci. Právne posúdil, že spôsob, akým konala žalobkyňa, obchádzal zákon, nakoľko mal za to, že žalobkyňa úmyselným uvedením do omylu sledovala svoj neoprávnený majetkový prospech, keď zatajila žalovanej aj realitnej spoločnosti, že nie je výlučnou vlastníčkou predmetného bytu. V tomto kontexte uviedol, že žalovaná po zistení, že žalobkyňa nie je výlučnou vlastníčkou predmetného bytu a je len spoluvlastníčkou vo výške podielu 1/2, od nájomnej zmluvy odstúpila, čo oznámila i realitnej kancelárii, a na základe tejto skutočnosti jej realitná kancelária vrátila províziu za sprostredkovanie prenájmu, keď konateľ a vlastník realitnej kancelárie Axis real Bratislava, spol. s r.o., B.. L. E. uviedol, že odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany žalovanej sa v ich archívoch nenachádza, do spisu založil len originál účtovného dokladu o vrátení provízie.

18. Poukázal nato, že neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Vychádzal zo zistenia, že na predmetnej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu, bolo zriadené exekučné záložné právo v zmysle § 47 odsek 1 Exekučného poriadku, kde exekútor zakázal povinnému, aby odo dňa doručenia upovedomenia o začatí exekúcie nakladal so svojim majetkom, ktorý zákaz je sankcionovateľný a ak povinný po doručení upovedomenia o začatí exekúcie nakladá s majetkom, ktorý podlieha exekúcii, je takýto právny úkon neplatný, pretože sa svojim obsahom prieči zákonu,

19. Vyhodnotil za jednoznačné, že žalobkyňa vzhľadom na tieto skutočnosti nemohla s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať bez súhlasu exekútorov, ktorí na predmetnú nehnuteľnosť zriadili exekučné záložné právo. Pri rozhodovaní vzal do úvahy i tú skutočnosť, že nájomná zmluva bola uzavretá dňa 26.07.2013 a žaloba bola podaná až 18.04.2016, teda skoro 3 roky po podpise tejto zmluvy, hoci nájomná zmluva bola podpísaná na dobu jeden rok od 01.08.2013 do 31.07.2014, preto mu nebolo jasné, z akého dôvodu od 26.07.2013 do 18.04.2016 sa žalobkyňa nedomáhala vstupu do nehnuteľnosti, ktorej bola spoluvlastníčkou v lehote skoro 3 rokov, avšak svojou žalobou žiadala uhradiť ušlé nájomné v zmysle zmluvy, hoci žalovaná v predmetnom byte nikdy nebývala. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná a preto ju v plnom rozsahu zamietol.

20. O nároku na náhradu trov konania rozhodol v zmysle zásady úspešnosti v konaní podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP a v konaní plne úspešnej žalovanej priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

21. Proti tomuto rozsudku podala prostredníctvom svojho právneho zástupcu riadne a včas odvolanie pôvodná žalobkyňa a žiadala ho zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, majúc za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f) CSP) a rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP). Nestotožnila sa s právnymi závermi súdu prvej inštancie zopakujúc svoju argumentáciu, že medzi stranami sporu bola dňa 26.07.2013 platne uzatvorená nájomná zmluva, s tým, že túto skutočnosť podľa neho priznáva aj žalovaná t. j. ide o nespornú skutočnosť podľa § 151 CSP, predmetom ktorej bol prenájom bytu č. XX na E. Z., Č.. X v R., čím vznikol v zmysle § 685 OZ nájom bytu. Nájom bol uzatvorený na dobu určitú od 01.08.2013 do 31.07.2014, keď jej úmyslom v žiadnom prípade nebolo obchádzať zákon. Pripomenula, že je žena v dôchodkovom veku bez právneho vzdelania, keď vzhľadom na skutočnosť, že sa o predmetnú nehnuteľnosť starala výlučne sama a hradila aj všetky náklady, ktoré vznikli v nemalej súvislosti s udržiavaním nehnuteľnosti, sa domnievala, že ju môže prenajať aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov. O tom, že ostatní spoluvlastníci - M.. L., p. V. a p. M. (každý v podiele 1/6) svoje spoluvlastnícke podiely previedli na nového vlastníka - Poštovú spoločnosť s.r.o., sa dozvedela až po uzavretí nájomnej zmluvy. Tvrdenie, že uviedla žalovanú úmyselne do omylu, označila za nepravdivé, keď v žiadnom prípade nekonala s úmyslom uviesť žalovanú do omylu, nakoľko ak by konala s takýmto úmyslom, označila za nelogické, aby na prenájom nehnuteľnosti využila služby realitnej kancelárie, nakoľko vedela, že realitná kancelária si pred podpisom zmluvy skontroluje vlastnícke práva k nehnuteľnosti. Opätovne poukázala na Rozsudok NSČR zo dňa 21.08.2000, č. k. 22Cdo 2506/99, podľa ktorého aj v prípade, že by účastník zmluvy bol pri jej uzavretí úmyselne uvedený do omylu, nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy podľa § 39 OZ. Trvala na tom, že nájomná zmluva nebola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi. Vyjadrila názor, že v tomto konkrétnom prípade by do úvahy prichádzala len relatívna neplatnosť právneho úkonu postupom podľa § 40a OZ, ktorej by sa však v tomto prípade musel domáhať druhý spoluvlastník a nie žalovaná, prípadne by do úvahy prichádzal tzv. regresný nárok druhého spoluvlastníka na náhradu zisku z nájomného (viď. rozhodnutie NSSR zo dňa 27.10.2010, sp. zn. 6Cdo/184/2010). Súdu prvej inštancie vytkla, že sa s uvedenou právnou argumentáciou v odôvodnení napadnutého rozsudku nevysporiadal. Nebolo jej zrejmé, na základe akej skutočnosti súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaná odstúpila od nájomnej zmluvy, nakoľko žalovaná podľa jej názoru nikdy od nájomnej zmluvy neodstúpila, keďže jej odstúpenie od zmluvy nebolo doručené a ani túto zmluvu nevypovedala. Pripomenula obsah výpovede žalovanej, že po tom čo zistila, že žalobkyňa nie je výlučnou vlastníčkou bytu, prišla do realitnej kancelárie, kde jej bola vrátená provízia, a kde jej D. realitnej kancelárie C.. G. uviedla, že je zmluva neplatná. Uvedené podľa nej znamená, že od zmluvy neodstúpila t. j. v archíve realitnej kancelárie sa žiadne odstúpenie od nájomnej zmluvy ani nemôže nachádzať. Pokiaľ súd prvej inštancie vyslovil názor, že vzhľadom na existenciu exekučného záložného práva na predmetnej nehnuteľnosti resp. zákaz nakladania s touto je právny úkon nájomnej zmluvy zo dňa 26.07.2013 absolútne neplatný

(absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy sa v rámci procesnej obrany dovoľavala aj žalovaná), opätovne poukázala na Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 25.11.2008, sp. zn. 4Cdo/107/2007, publikovaný v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 5/2009 (v spise), ktorým súd rozhodol, že cit. „Skutočnosť, že povinný porušil zákaz nakladať s majetkom podliehajúcim exekúcii, ktorý uložil súdny exekútor v upovedomení o začatí exekúcie (§47 ods. 1 písm. b) Exekučného poriadku), nemá za následok neplatnosť právneho úkonu povinného, ktorým tento zákaz porušil, ale vznik práva oprávneného odporovať tomuto právnomu úkonu povinného v zmysle § 42a a 42b Občianskeho zákonníka a domáhať sa určenia, že ide o právny úkon, ktorý je voči oprávnenému neúčinný.“ Na základe vyššie uvedeného podľa nej skutočnosť, že žalobkyňa (povinná) nedisponovala súhlasom súdneho exekútora s uzavretím nájomnej zmluvy v žiadnom prípade nemá za následok jej absolútnu neplatnosť, ale dáva možnosť oprávnenému (nie žalovanej) takýto úkon odporovať podaním žaloby na súd. Tiež vyjadrila názor, že pokiaľ podala žalobu pred uplynutím 3 ročnej premlčacej lehoty, nemôže byť jedným z argumentov súdu prvej inštancie pre jej zamietnutie, že tak urobila až skoro po troch rokoch po podpise zmluvy, nakoľko takýto argument je podľa nej irelevantný. Pokiaľ ide o skutočnosť, že žalovaná v byte nikdy nebývala, zopakovala, že medzi stranami sporu bola platne uzatvorená nájomná zmluva, ktorú žalovaná nevypovedala a ani od tejto neodstúpila, žalobkyňa po podpise zmluvy čakala spolu s B.. Š. (A. G.) v byte na žalovanú, ktorá sa však neobjavila t. j. žalobkyňa jej nebránila prenajatý byt užívať (kľúče jej odovzdala pri podpise zmluvy), a pokiaľ žalovaná byt neužívala, označila to za jej slobodné rozhodnutie bez vplyvu na jej záväzok z platne uzatvorenej nájomnej zmluvy, ku ktorej skončeniu došlo až uplynutím času, na ktorý bola uzatvorená (31.07.2014).

22. K odvolaniu pôvodnej žalobkyne sa vyjadrila prostredníctvom svojej právnej zástupkyne žalovaná písomným podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 04.10.2018. Nerozporovala skutočnosť, že medzi stranami sporu došlo dňa 26.07.2013 k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, avšak podľa jej názoru neplatnej, preto podľa nej nedošlo k vzniku nájmu bytu. Vyjadrila názor, že predmetný právny úkon žalobkyne sa prieči dobrým mravom a jeho obsah obchádza zákon za účelom neoprávneného majetkového prospechu, ktoré konanie je sankcionované absolútnou neplatnosťou právneho úkonu, neplatnosť nastáva ex lege a nemá za následok vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností. Uviedla, že dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku (pochtivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešikanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti občianskoprávných vzťahov). Mala za to, že postup a spôsob konania žalobkyne pred, pri a po uzatvorení nájomnej zmluvy sa prieči dobrým mravom a obchádza zákon, nakoľko žalobkyňa úmyselne o sebe prehlasovala, že je jediná a výlučná vlastníčka bytu na Súmráčnej ul. č. 8., a to v samotnej nájomnej zmluve, pred realitnou kanceláriou a takisto aj pred žalovanou. Takýmto nepoctivým konaním mala podľa nej v úmysle ponechať si celé nájomné vyplývajúce z nájomného vzťahu sama pre seba, a to bez prihliadnutia na skutočnosť, že je vlastníčkou iba v 1/2 predmetného bytu, a teda nemá na dané plnenie nárok v celom rozsahu, nakoľko ide o hospodárenie so spoločnou vecou v podielovou spoluvlastníctve. Nakoľko je predmetný byt v podielovom spoluvlastníctve, vzťahujú sa na nakladanie s ním (teda aj na jeho prenájímanie) právne normy týkajúce sa podielového spoluvlastníctva, a teda aj ustanovenie § 139 ods. 1 OZ, z čoho vyvodila, že na prenájímanie nehnuteľnosti musí byť daný súhlas druhého spoluvlastníka a takisto aj, že druhý spoluvlastník má právo podieľať sa na obdržaní ceny nájomného. Dodala, že k takémuto konaniu dochádzalo zo strany žalobkyne aj v minulosti, keď podielovými spoluvlastníkmi boli spoluvlastníci B.. L., p. V. a p. M., kedy žalobkyňa opakovane nakladala s predmetným bytom bez ich vedomia a súhlasu. Z veľmi negatívneho postoja žalobkyne ku druhému spoluvlastníkovi, obchodnej spoločnosti Poštová spoločnosť s.r.o. a jej konateľke L. E. (trestné oznámenia na osobu L. E., ohováranie a poškodzovanie jej dobrého mena v listoch adresovaných zamestnávateľovi žalovanej a pod.) mala za to, že aj v prípade, keby došlo k vyplácaniu nájmu za prenájom predmetného bytu, žalobkyňa by neodvádzala jeho časť druhému spoluvlastníkovi. Zaujala názor, že žalobkyňa nepostupovala v súlade s dobrými mravmi, nakoľko klamala o svojom postavení ako výlučnej vlastníčky, a týmto nepoctivým konaním uviedla do omylu ju a aj realitnú kanceláriu, ktorej služby za účelom prenájmu využila. Rovnako obchádzala zákon, keďže úmyselne nekontaktovala druhého spoluvlastníka so žiadosťou o udelenie súhlasu na prenájom predmetného bytu a nemala v úmysle sa s obdržaným nájomným s nikým „deliť.“ Z takéhoto konania vyvodila absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu, a teda aj skutočnosť, že ku vzniku nájomného vzťahu medzi stranami sporu nedošlo. Považovala za nemorálne a nepoctivé konanie žalobkyne, ktorá sa súdnou cestou domáha zaplatenia 5.850,- eur s príslušenstvom, aj keď si je vedomá, že na takéto plnenie nemá žiaden právny nárok, a to nielen z dôvodu, že uzatvorená nájomná zmluva je neplatná, ale aj z dôvodu, že jej nikdy neodovzdala kľúče od predmetného bytu a ani od vchodových dverí a nemala tak nikdy

do predmetného bytu žiaden prístup a tým ani objektívnu možnosť predmetný byt užívať. K vzniku nájmu teda podľa nej nedošlo ani fakticky, nakoľko nikdy nedošlo k odovzdaniu kľúčov od predmetného bytu, takisto ani čipu od vchodových dverí, nebol jej predmetný byt nikdy odovzdaný, o čom svedčí aj skutočnosť, že nikdy nepodpísala Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu (ako to ustanovuje aj samotná Nájomná zmluva v Článku k, bod 1.3: „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu bude doplnený a podpísaný oboma zmluvnými stranami v deň fyzického odovzdania Predmetu nájmu.“ Konštatovala, že k základnému právu nájomcu, ktoré vznikne na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy, patrí právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, ktorému právu nájomcu zodpovedá povinnosť prenajímateľa odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Vzhľadom na skutočnosť, že k odovzdaniu nikdy nedošlo, mala za to, že si žalobkyňa v pozícii prenajímateľa nespĺnila svoju povinnosť odovzdať nájomcovi byt, čím jej znemožnila uplatniť si právo predmetný byt spolu so spoločnými priestormi a zariadeniami domu užívať a požívať plnenia spojené s jeho užívaním, keď uvedené tvrdenia podľa nej potvrdil aj svedok C.. G. L. vo svojom vyjadrení na pojednávaní uskutočnenom dňa 07.12.2017, kde uvádza, že v prípade, ak sa nájom neprevezme, tak sa má odstúpiť. Na otázku jej právnej zástupkyne, či vznikne nájomný vzťah, ak nedôjde k podpisu preberacieho protokolu svedok uviedol nasledovné: „Ak sa nepodpíše preberací protokol, nájom nevznikne, účastník zmluvného vzťahu neprevezme predmet nájmu.“ Poukázala aj na výpoveď svedka B.. A. Š., „Preberací protokol sa podpisuje priamo na byte, kde sú ďalšie údaje o stave meračov, prípadne odovzdania kľúčov a inventáru, ktorý sa tam nachádza,“ Na otázku jej právnej zástupkyne, či má vedomosť, či žalovaná podpísala preberací protokol, svedok uviedol: „Nemám tú vedomosť. Predpokladám, že nepodpísala, keď nebola na byte.“ Svedok B.. A. Š. rovnako vo svojom vyjadrení potvrdil, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy si žalovaná bola predmetný byt obhliadnuť a že väčšinou sa kľúče od prenajímaných nehnuteľností odovzdávajú pri odovzdaní bytu. Neobstojí podľa nej odvolací argument žalobkyne, že jej úmyslom v žiadnom prípade nebolo obchádzať zákon s odvolaním sa na skutočnosť, že je iba žena v dôchodkovom veku bez právneho vzdelania, ktorá sa domnievala, že môže nehnuteľnosť prenajať aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, nakoľko mala za irelevantnú skutočnosť, či žalobkyňa vedela alebo nevedela, že nemôže dať nehnuteľnosť do prenájmu bez súhlasu druhého spoluvlastníka. Skutočnosť, že svojím konaním obchádzala zákon, nemôže byť ospravedlnená neznalosťou právnych predpisov ani iným obdobným argumentom. Poukázala na zásadu „Ignorantia legis (iuris) neminem excusat,“ a teda Neznalosť zákona (práva) neospravedlňuje. Žalobkyňa sa úmyselne prehlasovala za výlučného vlastníka predmetného bytu (v zmluve, pred realitnou kanceláriou, a nakoniec aj pred žalovanou), a to aj keď vedela, že je iba podielovou spoluvlastníčkou vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/2. To, že sa žalobkyňa údajne dozvedela až po uzatvorení predmetnej nájomnej zmluvy, že spoluvlastníci B.. L., p. V. a p. M. previedli svoje spoluvlastnícke podiely na Poštovú spoločnosť, sa podľa nej nezakladá na pravde, nakoľko jej pred predajom každý z uvedených spoluvlastníkov adresoval ponuku na odkúpenie svojho podielu z titulu predkupného práva, čo vyvodila aj z obsahu svedeckej výpovede svedkyne L. E., podľa ktorej pôvodným spoluvlastníkom uviedla postup ako treba ponúknuť na predaj spoluvlastnícky podiel, s tým, že musia ponúknuť na predaj najprv na odkúpenie žalobkyne. Tak sa i podľa svedkyne stalo, následne títo ponúkli svoj spoluvlastnícky podiel žalobkyne, ktorá nereagovala. Poukázala na skutočnosť, že nájomnú zmluvu si vypracovala žalobkyňa sama a odovzdala realitnej kancelárii, t.j. nevyužila služby realitnej kancelárie na vypracovanie nájomnej zmluvy. Dopustila sa zavádzania realitnej kancelárie, keď sa ju snažila presvedčiť, že druhý spoluvlastník dal na prenájom súhlas, čo dosvedčuje aj svedok L. E.: „V tomto konkrétnom prípade, hoci ja som nebol prítomný, priznávam, že hoci to bolo skontrolované (LV), nechali sme sa presvedčiť zo strany žalobkyne, že druhý spoluvlastník dal súhlas.“ Zopakovala, že akonáhle zistila, že byt, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy, nie je vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, kontaktovala realitnú kanceláriu a druhého spoluvlastníka - obchodnú spoločnosť Poštová spoločnosť, s.r.o., - ktorej konateľka uviedla, že nemala žiadnu vedomosť, že bola predmetná nehnuteľnosť ponúknutá na prenájom. Konateľka spoločnosti taktiež uviedla, že súhlas na prenájom bytu nikdy nedala. Dokonca aj realitná kancelária potvrdila, že nemala vedomosť, že ponúkaný byt je v podielovom spoluvlastníctve a skonštatovala, že takto uzavretá nájomná zmluva nebola platne uzavretá. Realitná kancelária jej dokonca vrátila aj províziu za sprostredkovanie nájmu vo výške 225,- eur. Vzhľadom na skutočnosť, že uzatvorená nájomná zmluva je absolútne neplatná, mala za nedôvodné a nepotrebné písomné odstúpenie od zmluvy, nakoľko takáto neplatnosť pôsobí od začiatku a žiadny nájomný vzťah medzi stranami sporu nevznikol. Uvedené vyvodila aj z výpovede svedka L.K. E., že „V tomto konkrétnom prípade klientka, to je žalovaná, uviedla, že celý tento právny úkon je neplatný a nemá od čoho odstúpať. Ak žalobkyňa v odvolaní tvrdí, že jej nebránila prenajať byt užívať (kľúče jej odovzdala pri podpise zmluvy), uviedla, že na základe svojho slobodného rozhodnutia predmetný

byt neužívala a uvedená skutočnosť nemá vplyv na jej záväzok z platne uzatvorenej nájomnej zmluvy. Nikdy jej však kľúče neboli odovzdané, nakoľko sa mali odovzdať pri samotnom odovzdaní predmetného bytu, ako to ustanovuje Protokol o odovzdaní nájmu: „ku dňu podpísania tohto protokolu boli odovzdané tieto kľúče: el. čip od hlavného vchodu domu 1 ks, kľúč od vchodu bytu 1 ks.“ Navyše tieto tvrdenia žalobkyne mala za nepreukázané. Pokiaľ ide o zriadené exekučné záložné právo poukázala na ust. § 47 ods. 1 písm. b) zákona č. 233/1955 Exekučný poriadok (účinného v čase podpísania nájomnej zmluvy) a mala za to, že žalobkyňa aj vzhľadom na existenciu niekoľkých exekučných záložných práv viažucich sa na predmetný byt (na základe Exekučného príkazu zo dňa XX.XX.XXXX, vydaný C.. D. T. v prospech oprávneného ING Životná poisťovňa, a.s., na základe Exekučného príkazu zo dňa XX.XX.XXXX, vydaný C.. A. L. v prospech oprávneného Dopravný podnik Bratislava, akciová spoločnosť a na základe Exekučného príkazu zo dňa XX.XX.XXXX, vydaný C.. A. L. v prospech oprávneného Dopravný podnik Bratislava, akciová spoločnosť - viď. obsah spisu 12C/56/2016) nebola oprávnená nakladať s takýmto majetkom - teda predmetným bytom, na ktorom tieto exekučné záložné práva boli zriadené, keď do kategórie nakladania s majetkom podľa nej patrí jednoznačne aj danie majetku ( bytu) do prenájmu tretej osobe. Na základe nepoctivého konania žalobkyne vo všeobecnosti mala taktiež za to, že účelom nájmu nebolo uspokojenie pohľadávky oprávneného a s tým súvisiacim príslušenstvom a trov.

Mala za to, že na konanie nie je možné aplikovať právny záver konštatovaný NSSR vo svojom rozhodnutí zo dňa 25.11.2008, spis. zn.: 4Cdo/107/2007 (že porušenie nakladať s majetkom podliehajúcim exekúcií nemá za následok neplatnosť takého právneho úkonu), nakoľko zo strany žalobkyne došlo k porušeniu zákazu nakladať s konkrétne označenou nehnuteľnosťou, na ktorej boli v čase podpisu nájomnej zmluvy zriadené exekučné záložné práva v zmysle ustanovenia § 47 ods. 1 Exekučného poriadku a uzavretím nájomnej zmluvy tak porušila žalobkyňa zákaz nakladať s konkrétne označenou nehnuteľnosťou, a z tohto dôvodu je uvedený právny úkon žalobkyne podľa jej názoru absolútne neplatný. Rovnako tvrdenie týkajúce sa odovzдания kľúčov považuje žalovaná za klamlivé a účelové s cieľom skresliť okolnosti v prospech žalobkyne. Vzhľadom na uvedené skutočnosti navrhla napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť.

23. Pôvodná žalobkyňa v odvolacej duplike realizovanej prostredníctvom svojho právneho zástupcu elektronickým podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 19.10.2018 nesúhlasila s tvrdením žalovanej, že právny úkon, ktorého obsahom je nájomná zmluva zo dňa 26.07.2013, odporuje dobrým mravom, nakoľko pri uzatváraní tejto zmluvy nemala v úmysle obísť alebo porušiť zákon. Uviedla, že je ženou v dôchodkovom veku bez právnického vzdelania, o predmetnú nehnuteľnosť sa starala výlučne sama a rovnako sama znášala všetky náklady, ktoré v súvislosti so starostlivosťou o byt vznikli, pričom práve z tohto dôvodu sa domnievala, že byt môže prenajať aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov. Zopakovala, že o tom, že ostatní spoluvlastníci - B.. L., p. V. a p. M. (každý v podiele 1/6) svoje spoluvlastnícke podiely previedli na nového vlastníka - Poštovú spoločnosť s.r.o. sa dozvedela až po uzavretí nájomnej zmluvy. V žiadnom prípade nemala úmysel obchádzať zákon za účelom neoprávneného majetkového prospechu, nakoľko ak by takýto úmysel mala, v žiadnom prípade by sa so žiadosťou o sprostredkovanie prenájmu neobrátila na realitnú kanceláriu. Tvrdenia žalovanej o potrebe súhlasu ostatných spoluvlastníkov na prenájom bytu a o ich práve podieľať sa na obdržaní ceny nájmu a o jej nezáujme druhému spoluvlastníkovi jeho časť odovzdať, označila za špekulatívne. Z dôvodu, že žalovaná zmluvne dohodnuté nájomné nehradila nikdy, k takémuto jej konaniu dôjsť nemohlo, pričom druhý spoluvlastník ani nie je účastníkom sporu t. j. tieto skutočnosti nepovažovala v tejto veci za relevantné. Zdôraznila, že v danom prípade by sa mohol druhý spoluvlastník (nie žalovaná!) domáhať vydania časti nájomného prislúchajúceho k jeho spoluvlastníckemu podielu. Zotrvávala na tom, že pri uzatvorení nájomnej zmluvy nedošlo z jej strany k porušeniu dobrých mravov prípadne k obchádzaniu zákona t. j. neboli naplnené podmienky absolútnej neplatnosti právneho úkonu, do úvahy by prichádzala len relatívna neplatnosť právneho úkonu postupom podľa § 40a OZ, ktorej by sa však v tomto prípade musel domáhať druhý spoluvlastník a nie žalovaná, prípadne by do úvahy prichádzal tzv. regresný nárok druhého spoluvlastníka na náhradu zisku z nájomného (viď. rozhodnutie NSSR zo dňa 27.10.2010, sp. zn. 6Cdo/184/2010). K tvrdeniu, že žalovanej nikdy neodovzdala kľúče od bytu a ani nedošlo k podpísaniu Protokolu o odovzdaní bytu, uviedla, že podpísanie odovzdávacieho a preberacieho protokolu nie je právnou skutočnosťou, s ktorou by právne predpisy spájali vznik alebo zánik nájomnej zmluvy, pričom právny názor svedka C.. L. nie je v tomto prípade relevantný ani právne záväzný. Označila za nepravdivé tvrdenie, že by neodovzdala kľúče od bytu žalovanej, keď sa tak stalo okamžite po podpise zmluvy (maklér B.. Š. na pojednávaní dňa 07.12.2017 potvrdil, že takýto postup nie je výnimočný), pričom Ing. Š. zároveň potvrdil, že spolu so žalobkyňou čakali po

podpise zmluvy a odovzdaní kľúčov pred bytom na žalovanú, ktorá sa však ani po hodine aj napriek dohode neobjavila. Súhlasila s tým, že neznalosť zákona neospravedľuje, avšak jej konanie práve spôsobila uvedená neznalosť práva, ktorá ju síce neospravedľuje, ale preukázateľne vylučuje jej úmysel konať v rozpore s dobrými mravmi resp. obchádzať zákon t. j. absolútna neplatnosť právneho úkonu uzatvorenia nájomnej zmluvy je z tohto dôvodu vylúčená, a do úvahy prichádza len vyššie spomenutá relatívna neplatnosť právneho úkonu postupom podľa § 40a OZ, ktorej by sa však v tomto prípade musel domáhať druhý spoluvlastník a nie žalovaná, prípadne by do úvahy prichádzal tzv. regresný nárok druhého spoluvlastníka na náhradu zisku z nájomného. Pochybovala o dôveryhodnosti svedkyne - konateľky druhého spoluvlastníka, nakoľko ide podľa nej o osobu známu svojim špekulatívnym konaním (hraničiacim s trestnoprávnou zodpovednosťou) pri nadobúdaní nehnuteľností od starších osôb. Zároveň táto osoba je blízkou známou žalovanej (čo obe priznali) t. j. bez toho, aby predložila relevantný dôkaz o tom, že žalobkyňa bola z jej strany resp. zo strany bývalých spoluvlastníkov informovaná o odpredaji ich spoluvlastníckych podielov na spoločnosť Poštová spoločnosť s.r.o., nemá jej výpoveď žiadnu výpovednú hodnotu. Pokiaľ ide o konanie vedené konajúcim súdom pod sp. zn. 16C/94/2016 o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy na spoluvlastnícke podiely k bytu, túto žalobu zobrala späť výlučne z dôvodu dôkaznej núdze. Namietala, že by toto späťvzatie preukazovalo jej špekulatívne konanie. K výpovedi svedka E. uviedla, že táto si celkom zreteľne odporuje, nakoľko pán E. na jednej strane uvádza, že nebol osobne prítomný, aby následne uviedol, že sa nechal presvedčiť žalobkyňou, že druhý spoluvlastník dal súhlas. Pokiaľ sa p. E. úkonu uzatvorenia nájomnej zmluvy nezúčastnil, nemôže tvrdiť, že žalobkyňa realitnú kanceláriu presvedčila, že dal druhý spoluvlastník súhlas na prenájom bytu, nakoľko ide z jeho strany len o nepodloženú domnienku. Mala za to, že žalovaná žiadnym spôsobom nespochybnila vznesenú námietku, že žalovaná od zmluvy nikdy neodstúpila t. j. pokiaľ súd prvej inštancie takúto skutočnosť tvrdil v odôvodnení rozsudku, bol takýto postup v rozpore s preukázaným skutkovým a právnym stavom. Právny názor svedka p. E. nie je podľa nej právne záväzný, pričom ani samotné vyhlásenie žalovanej, že nemá od čoho odstupovať, nakoľko je zmluva absolútne neplatná, je len jej skutkovým tvrdením, ktoré však musí preukázať, pričom mala za to, že v tomto prípade neboli naplnené zákonné predpoklady absolútnej neplatnosti právneho úkonu. Zároveň poukázala na to, že súd prvej inštancie sa touto procesnou obranou žalovanej t. j. tvrdením o absolútnej neplatnosti právneho úkonu v napadnutom rozsudku žiadnym relevantným spôsobom nevyporiadal. Trvala na tom, že boli žalovanej odovzdané kľúče od bytu, preto išlo o jej slobodné rozhodnutie, ak byt neužívala. V súvislosti so zriadenými exekučnými záložnými právami opätovne poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 25.11.2008, sp. zn. 4Cdo/107/2007, publikovaný v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 5/2009, ktorým súd rozhodol, že cit. „Skutočnosť, že povinný porušil zákaz nakladať s majetkom podliehajúcim exekúcii, ktorý uložil súdny exekútor v upovedomení o začatí exekúcie (§47 ods. 1 písm. h) Exekučného poriadku), nemá za následok neplatnosť právneho úkonu povinného, ktorým tento zákaz porušil, ale vznik práva oprávneného odporovať tomuto právnemu úkonu povinného v zmysle § 42a a 42b Občianskeho zákonníka a domáhať sa určenia, že ide o právny úkon, ktorý je voči oprávnenému neúčinný.“ Uvedené rozhodnutie sa však týka zákazu nakladať s nehnuteľnosťou podľa § 135 ods. 1 písm. c) (vtedy účinného exekučného poriadku), ktoré ustanovenie sa však týka predaju resp. prevedenia nehnuteľnosti, nie jej nájmu. Pokiaľ sa žalovaná v závere svojho vyjadrenia k odvolaniu pýta, prečo sa žalobkyňa nedomáhala vrátenia kľúčov pri skončení nájmu a prečo jej neadresovala žiadnu predžalobnú výzvu titulom dlžného nájomného, neodstúpila od zmluvy prípadne túto nevypovedala, uviedla, že tieto žalovanou položené otázky nemajú na záväzok žalovanej hradiť nájomné žiadny relevantný vplyv, ani tento záväzok nijakým spôsobom nespochybujú. Žalovaná prakticky vymenovala možnosti (nie povinnosti!), ktoré právne predpisy poskytujú prenajímateľovi, a ktoré nevyužila.

24. Žalovaná realizovala odvoláciu dupliku prostredníctvom svojej právnej zástupkyne elektronickým podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 11.04.2019, v ktorom sa nestotožnila s vyjadrením pôvodnej žalobkyne v rámci jej odvolacej dupliky a mala za irelevantnú skutočnosť, či žalobkyňa vedela alebo nevedela, že nemôže dať nehnuteľnosť do prenájmu bez súhlasu druhého spoluvlastníka, keď skutočnosť, že svojím konaním obchádzala zákon, nemôže byť podľa nej ospravedlnená neznalosťou právnych predpisov ani iným obdobným argumentom. Označila za relevantnú práve skutočnosť, že sa úmyselne prehlasovala za výlučného vlastníka predmetného bytu (v zmluve, pred realitnou kanceláriou, a nakoniec aj pred žalovanou), a to aj keď vedela, že je iba podielovou spoluvlastníčkou vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/2. Naďalej tvrdila, že žalobkyňa jej kľúče nikdy neodovzdala a v konaní žiadnym spôsobom ich odovzdanie nepreukázala. Pokiaľ ide o vyjadrenie svedka B. Š.F., tento podľa nej na pojednávaní žiadnym spôsobom nepotvrdil, že k odovzdaniu kľúčov došlo, keď uviedol: „Pokiaľ sa týka odovzdania, prípadne prevzatia kľúčov, pamätám si, že toto sa robí na byte a štandard je taký,

že pokiaľ dostane prenajímateľ fin. prostriedky, až vtedy odovzdáva kľúče, avšak ja si nepamätám ako to bolo v tomto prípade.“

Na otázku PZ Žalovanej, kedy sa odovzdávajú kľúče od bytu, odpovedal: „Môže kľúče majiteľ odovzdať aj pri podpise nájomnej zmluvy, ale väčšinou je to pri odovzdaní bytu.“

Na otázku samotnej Žalovanej, či si pamätá, že by jej Žalobkyne odovzdala kľúče od bytu, odpovedal: „Nie, nepamätám sa.“

25. Žalovaná dala do pozornosti, že pôvodná žalobkyňa sa reálne nikdy žiadnym spôsobom nedomáhala vrátenia kľúčov. Poukázala tiež na skutočnosť, že svedok p. E. nie je procesnou stranou sporu, ale iba svedkom, ktorý nemá procesnú subjektivitu predkladať súdu dôkazy na svoju obhajobu (tieto práva patria strane), preto nebola povinná predkladať dôkaz o tom, že žalobkyňa bola pôvodnými spoluvlastníkmi informovaná o predaji spoluvlastníckych podielov. Aj keby však o tejto skutočnosti nemala žalobkyňa vedomosť, nevylučovalo by to fakt, že vedela o tom, že nie je jediným spoluvlastníkom nehnuteľnosti, a že je iba spoluvlastníkom podielu vo výške 1/2, a zvyšná je v podielovom spoluvlastníctve či už p. B., L., p. V. a p. M. (každý 1/6) alebo Poštovej spoločnosti s.r.o. (1/2). Trvala na skutočnosti, že jej kľúče od bytu neboli nikdy odovzdané, a preto reálne nemohla predmetný byt žiadnym spôsobom užívať. Mala za to, že žalobkyňa počas celého konania odovzdanie kľúčov žiadnym spôsobom nepreukázala, navyše zavádzajúco vo svojom vyjadrení uvádza, že to, že k odovzdaniu kľúčov došlo, potvrdil aj svedok B., Š.F.. Zopakovala, že žalobkyňa sa počas celého konania a pred ním nijakým spôsobom vrátenia kľúčov nedomáhala. Vyjadrila názor, že žalobkyňa nepostupovala v súlade s dobrými mravmi, nakoľko klamala o svojom postavení ako výlučnej vlastníčky, a týmto nepoctivým konaním uviedla do omylu nielen ňu, ale aj realitnú kanceláriu, ktorej služby za účelom prenájmu využila. Rovnako obchádzala zákon, keďže úmyselne nekontaktovala druhého spoluvlastníka so žiadosťou o udelenie súhlasu na prenájom predmetného bytu. Tvrdila, že takéto konanie má za následok absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu, a teda aj skutočnosť, že ku vzniku nájomného vzťahu medzi stranami sporu nedošlo. Vzhľadom na skutočnosť, že uzatvorenú nájomnú zmluvu považuje za absolútne neplatnú, nie je podľa nej dôvodné a ani potrebné písomné odstúpenie od zmluvy, nakoľko žiadny nájomný vzťah medzi stranami sporu nevznikol. Považuje za nemorálne a nepoctivé konanie žalobkyne, ktorá sa súdnou cestou domáha zaplatenia 5.850 eur s príslušenstvom, aj keď si je vedomá, že na takéto plnenie nemá žiaden právny nárok, a to nielen z dôvodu, že uzatvorená nájomná zmluva je neplatná, ale aj z dôvodu, že jej nikdy neodovzdala kľúče od predmetného bytu a ani od vchodových dverí a nemala tak nikdy do predmetného bytu žiaden prístup, a teda nemala objektívnu možnosť predmetný byt vôbec užívať. Mala za to, že k vzniku nájmu fakticky nikdy nedošlo aj z toho dôvodu, že nikdy nedošlo k odovzdaniu kľúčov od predmetného bytu, takisto ani čipu od vchodových dverí, teda žalovanej nebol predmetný byt nikdy odovzdaný, o čom svedčí aj skutočnosť, že nikdy nepodpísala Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu (ako to ustanovuje aj samotná Nájomná zmluva v Článku 1., bod 1.3: „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu bude doplnený o podpísaný oboma zmluvnými stranami v deň fyzického odovzdania Predmetu nájmu. Konštatovala, že k základnému právu nájomcu, ktoré vznikne na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy, patrí právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Takémuto právu nájomcu zodpovedá povinnosť prenajímateľa odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. K odovzdaniu bytu nikdy nedošlo, žalobkyňa v pozícii prenajímateľa si nesplnila svoju povinnosť odovzdať nájomcovi byt, čím znemožnila žalovanej uplatniť si právo predmetný byt spolu so spoločnými priestormi a zariadeniami domu užívať a požívať plnenia spojené s jeho užívaním. Napadnutý rozsudok súdu prvej navrhla ako vecne správny potvrdiť.

26. Ďalšie vyjadrenia strany sporu v rámci odvolacieho konania nepodali.

27. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom rozsahu a v medziach odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 379 a § 380 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s § 219 ods. 3 CSP) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie pôvodnej žalobkyne nie je dôvodné. V posudzovanej veci súd prvej inštancie vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností relevantných pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ktorou sa pôvodná žalobkyňa domáhala proti žalovanej zaplatenia dlžného nájomného, jeho skutkové zistenia majú oporu vo vykonanom dokazovaní, keď vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti vyplývajúce z prednesov sporových strán a z obsahu spisu, pričom

správne vychádzal z výsledkov vykonaného dokazovania a vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade so zásadou voľného hodnotenia dôkazov. Vec posúdil správne i po právnej stránke, keď na zistený skutkový stav aplikoval príslušné zákonné ustanovenia, t. j. zodpovedajúce právne normy, ktoré aj správne vyložil. Svoje zistenia a závery, pre ktoré žalobu zamietol, aj riadne odôvodnil a vysporiadal sa so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami podstatnými pre právne posúdenie veci, aj so všetkými relevantnými argumentmi sporových strán súvisiacimi s predmetom konania (§ 220 ods. 2 CSP). Odôvodnenie napadnutého rozsudku považuje odvolací súd za vyčerpávajúce a stotožňuje sa s ním (§ 387 ods. 2 CSP). V odvolaní uvádzané argumenty nie sú spôsobilé privodiť iný než napadnutým rozsudkom vyslovený právny záver o nedôvodnosti žalobou uplatneného nároku pôvodnej žalobkyne proti žalovanej o zaplatenie žalovanej sumy s príslušenstvom titulom dlhu z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu.

28. Predmetom preskúmaného konania je žalobou uplatnený nárok na zaplatenie žalobkyňou tvrdeného dlhu žalovanej z nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu dňa 26.07.2013. Súd prvej inštancie správne postupoval, ak pre účely rozhodnutia vo veci prioritne a predbežne posudzoval platnosť tohto právneho úkonu, od ktorého žalobkyňa uplatnený nárok odvíjala, nakoľko práva a povinnosti môže založiť len právny úkon uzavretý platne, t. j. v zmysle zákona, pričom podľa ust. § 39 OZ aplikovaného aj súdom prvej inštancie neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

29. Podľa ust. § 191 ods. 1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, keď v zmysle ods. 2 tohto ustanovenia vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

30. Hodnotením dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej vykonané procesné dôkazy hodnotí z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Hodnotenie dôkazov môže robiť len súd, ktorý ich vykonal. Zásada voľného hodnotenia dôkazov vyjadruje, že záver, ktorý si sudca urobí o pravdivosti či nepravdivosti tvrdených skutočností vzhľadom na poznatky získané z vykonaných dôkazov, je vecou vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Medzi skutočnosťami, ktoré boli tvrdené a boli predmetom dokazovania, sudca rozlišuje tie, ktoré sú pre spor rozhodné. Zákon nepredpisuje pravidlá, z ktorých by malo vychádzať hodnotenie jednotlivých dôkazov a ich hodnotenie vo vzájomnej súvislosti. Hodnotenie dôkazov je zložitý myšlienkový proces, ktorého podstatou sú čiastkové i komplexné závery sudcu o výsledkoch vykonaného dokazovania.

31. Základom hodnotiaceho princípu súdu by okrem ľudských a odborných skúseností mali byť pravidlá logického myslenia, ktoré tradičná logika formuluje do základných logických zásad. Vierohodnosť určitého poznatku získaného vykonaním konkrétneho dôkazu a teda aj jeho význam z hľadiska dôkazu pravdivosti či nepravdivosti skutkových tvrdení súd hodnotí jednak izolovane, jednak v porovnaní s poznatkami získanými vykonaním všetkých zostávajúcich dôkazov. Získané poznatky potom porovná s poznatkami získanými hodnotením ostatných dôkazov a uváži, do akej miery sú tieto poznatky súladné či protichodné, vzájomne sa doplňujúce a pod. Výsledkom celkového hodnotenia dôkazných prostriedkov je záver o pravdivosti tvrdených skutočností, ktorý je podkladom pre záver o tom, či a do akej miery účastník splnil svoju povinnosť preukázať skutkové tvrdenie. Také hodnotenie dôkazov, ktoré vyznie v záver, že pravdivosť skutkových tvrdení nemožno potvrdiť ani vylúčiť, povedie k tomu, že rozhodnutie súdu vyznie nepriaznivo pre účastníka, ktorého pravdivosť tvrdení mala byť preukázaná.

32. Zo zásady voľného hodnotenia dôkazov vyplýva, že nesprávnosť tohto hodnotenia možno vyčítať, len ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá pravidlám logického myslenia. Nemožno potom ani polemizovať so skutkovými závermi súdu a namietat', čomu uveril a čomu nie, že niektorý dôkaz nemal za pre skutkový stav dôležitý alebo naopak (6MCdo 1/2010).

33. Vychádzajúc z vyššie uvedených zásad týkajúcich sa voľného hodnotenia dôkazov súdom možno podľa odvolacieho súdu nepochybne uzavrieť, že súd prvej inštancie hodnotil vykonané dokazovanie logicky a teda zákonu zodpovedajúcim spôsobom a správne posúdil otázku unesenia dôkazného bremena o svojom nároku pôvodnou žalobkyňou v konaní. Súdom prvej inštancie správne skutkovo ustálil, že relevantná nehnuteľnosť - dvojizbový byt č. XX s príslušenstvom nachádzajúci sa na E. Z. Č.. X H. R., tvoriaca predmet nájomnej zmluvy, zapísaná na LV č. XXXX, vedenom Správu

katastra pre Hlavné mesto SR Bratislava, k. ú. A. o celkovej výmere 43 m<sup>2</sup>, bola v čase uzavretia tohto právneho úkonu (26.07.2013) v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne v podiele 1 a Poštovej spoločnosti, s. r. o. v podiele 1, ktorá spoločnosť vlastnícke právo k nej nadobudla kúpnu zmluvou od pôvodných spoluvlastníkov nehnuteľnosti (p. L., p. V., p. M.). Žalobkyňa k svojmu tvrdeniu o jej oprávnení nehnuteľnosť sama prenajať uviedla, že toto oprávnenie odvodila od tej skutočnosti, že sa o predmetnú nehnuteľnosť výlučne sama starala a o prevode vlastníctva na Poštovú spoločnosť, s r. o. od predchádzajúcich spoluvlastníkov vedomosť nemala. Skutočnosti, že nie je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti, si však vedomá bola, čo nerozporovala, čo správne a logicky ustálil aj súd prvej inštancie. Motív žalobkyne, pre ktorý o tejto skutočnosti neinformovala realitnú kanceláriu a ani žalovanú, je irelevantný.

34. Podľa ust. § 139 ods. 1 OZ z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa ust. § 139 ods. 2 OZ veta prvá o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.

Podľa ust. § 139 ods. 3 OZ ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

35. Právnym posúdením veci je činnosť súdu, ktorou zistený skutkový stav subsumuje pod skutkové podstaty určitých právnych noriem hmotnoprávneho charakteru, na základe čoho dospieva k záveru, či právo prizná alebo neprizná. Právne posúdenie veci je nesprávne, ak súd skutkový stav subsumuje pod nesprávnu normu, alebo ak správne aplikovanú právnu normu nesprávne interpretuje. Nesprávnym právnym posúdením sa teda rozumie omyl pri aplikácii práva. Vychádzajúc z vyššie uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že zákonne vyhodnotenú dokazovanie ohľadom platnosti alebo neplatnosti nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu súd prvej inštancie aj správne právne posúdil, na základe čoho potom pôvodnou žalobkyňou žalobou uplatnený nárok na zaplatenie nájomného správne vyhodnotil za nedôvodný a nepriznal ho, keďže nedošlo k preukázaniu skutočnosti, že tvrdený nárok zakladajúci právny úkon bol uzavretý platne.

36. Súd prvej inštancie správne postupoval, ak pre účely rozhodnutia vo veci neaplikoval ust. § 139 ods. 2, 3 OZ, nakoľko prenájom bytu nepredstavuje zmenu spoločnej veci, preto nemožno uvažovať o hospodárení so spoločnou vecou, avšak vzhľadom na z dôvodu ust. § 139 ods. 1 OZ vyplývajúce solidárne práva a povinnosti spoluvlastníkov veci k nej pri prenajatí nehnuteľnosti len jedným zo spoluvlastníkov je nevyhnutý na platnosť takéhoto právneho úkonu súhlas ostatných spoluvlastníkov. Pre účely úspechu pôvodnej žalobkyne v konaní bolo teda jej povinnosťou preukázať udelenie súhlasu druhého spoluvlastníka prenajímaného bytu s týmto právnym úkonom, o ktorej právne významnej skutočnosti dôkazné bremeno pôvodná žalobkyňa v konaní rozhodne neunesla. V konaní došlo k jednoznačnému preukázaniu toho, že konateľka Poštovej spoločnosti, s. r. o. k prenájomu nehnuteľnosti súhlas nedala, keďže ju žalobkyňa o zamýšľanom právnom úkone neinformovala napriek skutočnosti, že menovaná právnická osoba bola na príslušnom liste vlastníctva ako spoluvlastník nehnuteľnosti v čase uzatvárania nájomnej zmluvy riadne zapísaná, keď pôvodná žalobkyňa nepreukázala ani to, že by o súhlas s prenájomom nehnuteľnosti žiadala spoluvlastníkov predchádzajúcich. Skutočnosť, či o prevode spoluvlastníckych podielov pôvodných spoluvlastníkov nehnuteľnosti na nový subjekt vedela, je irelevantná. Vzhľadom na uvedené potom súd prvej inštancie dospel k správne právne záveru o nedôvodnosti žalobou uplatneného nároku na zaplatenie dlžného nájomného z neplatne uzavretého právneho úkonu, keďže ide o právny úkon neplatný absolútne pre obchádzanie zákonného ustanovenia § 139 OZ, ktorá absolútna neplatnosť právnych úkonov pôsobí od ich počiatku voči všetkým, nakoľko z nepráva v právnom štáte právo vzniknúť nemôže. Nájomná zmluva je navyše svojím charakterom zmluvou reálnou, t. j. vznik práv a povinností z nej môže byť založený až reálnym naplnením jej obsahu, keď v konaní nedošlo pôvodnou žalobkyňou k preukázaniu skutočnosti, že obsah nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu bol reálne naplnený, keďže nepreukázala skutočnosť, že predmetný byt bol žalovanej odovzdaný na užívanie a že ho aj užívala. Uvedený skutkový záver logicky z vykonaného dokazovania nevyplýva. Konanie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo vydaniu preskúmaného súdneho rozhodnutia, je sporovým konaním ovládaným prejednacou zásadou, ktorá spočíva v tom, že tvrdenie skutočností a navrhovanie dôkazov k nim je zásadne vecou strán sporu. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov teda leží zásadne na nich a ukladá im povinnosť označiť dôkazy

k preukázaniu tvrdenia. Strana sporu má teda povinnosť tvrdenia a povinnosť unesenia dôkazného bremena. K splneniu tejto povinnosti je zaviazaná každá strana sporu, pričom rozsah a konkrétnu podobu dôkazného bremena určuje hmotnoprávna norma, ktorá má byť na daný spor aplikovaná, keď dôkazné bremeno ohľadom všetkých tvrdení, ktorými odôvodňuje svoj nárok, má žalobca. V danom prípade pôvodná žalobkyňa dôkazné bremeno o udelení súhlasu druhého spoluvlastníka k prenájmu spoločnej nehnuteľnosti neunesla ani v rovine tvrdenia a tak potom už vôbec nie v rovine unesenia dôkazného bremena o takomto svojom prípadnom tvrdení. Taktiež neunesla dôkazné bremeno o reálnom naplnení obsahu predmetnej nájomnej zmluvy.

37. K jednotlivým odvolacím námietkam pôvodnej žalobkyne uvádza odvolací súd nasledovné: Ako uviedol odvolací súd vyššie, motív pôvodnej žalobkyne, ktorý mal za následok uzavretie nájomnej zmluvy pôvodnej žalobkyne so žalovanou samostatne bez súhlasu druhého spoluvlastníka, je irelevantný, keď neobstojí potom odvolacia námietka o relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu pre jej žalovanou tvrdený úmysel uviesť ju do omylu o jej výlučnom vlastníctve k nehnuteľnosti, keď pre rozhodnutie vo veci podstatnou skutkovou a právnou okolnosťou je to, že pôvodná žalobkyňa ako jedna z spoluvlastníčok nehnuteľnosti túto prenajala bez súhlasu druhého spoluvlastníka, ktorej skutočnosti si bola navyše vedomá, čo v konaní sporné nebolo, preto je tento právny úkon absolútne neplatný pre jeho rozpor so zákonom, resp. jeho obchádzanie, keďže z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú v zmysle ust. § 139 ods. 1 OZ solidárne oprávnení a aj solidárne povinní všetci spoluvlastníci veci. K prenajatiu spoločnej veci jedným zo spoluvlastníkov je nevyhnutné preukázaniu súhlasu ďalšieho spoluvlastníka veci. Zisťovanie rozporu tohto právneho úkonu s dobrými mravmi je potom nadbytočné. Neopodstatnená je tak odvolacia námietka pôvodnej žalobkyne o tom, že by mohlo ísť len o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorej neplatnosti sa žalovaná nedovolala, alebo o regresný nárok druhého spoluvlastníka nehnuteľnosti, keď relevantná nájomná zmluva je absolútne neplatný právny úkon podľa ust. § 39 OZ, ktorý netvorí skutkovú podstatu ust. § 40a OZ taxatívne špecifikujúceho prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov. Vzhľadom na túto absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy pôsobiacu voči všetkým od počiatku nebol zo strany žalovanej potrebný jednostranný prejav adresovaný pôvodnej žalobkyne, obsahom ktorého by bolo odstúpenie od zmluvy za účelom ukončenia nájomného vzťahu, keďže tento ani pre neplatnosť nájomnej zmluvy nevznikol. Vzhľadom na takto posúdenú absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy z vyššie uvedených dôvodov nebolo potrebné súdom prvej inštancie právne posudzovať vplyv exekučného záložného práva k predmetnému bytu na platnosť tohto právneho úkonu a z týchto dôvodov sa k odvolacím námietkam v tomto smere nevyjadruje ani odvolací súd, nakoľko tieto právne otázky sú pre právne posúdenie veci majúce pre rozhodnutie vo veci podstatný a relevantný význam nadbytočné. Pokiaľ ide o tvrdenia pôvodnej žalobkyne týkajúce sa odovzdania kľúčov od bytu žalovanej, odvolací súd za podstatnú považoval tú dokazovanú zistenú skutočnosť, že žalovaná po zistení, že pôvodná žalobkyňa nie je výlučnou vlastníčkou prenajímaného bytu, nepodpísala protokol o odovzdaní a prevzatí predmetného bytu a byť nikdy neužívala, t. j. na úkor pôvodnej žalobkyne sa bezdôvodne neobohatila. Tvrdenie pôvodnej žalobkyne o odovzdaní kľúčov od bytu žalovanej nebolo v rámci konania pred súdom prvej inštancie navyše podporené žiadnym ďalším dôkazným prostriedkom.

38. Vzhľadom na vyššie uvedené vyhodnotil odvolací súd odvolacie námietky pôvodnej žalobkyne za nedôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

39. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle zásady úspešnosti v konaní podľa ust. § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 378 ods. 1 CSP vzhľadom na plný úspech žalovanej v odvolacom konaní.

40. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

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

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