

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 9Co/57/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219204304  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Posluchová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1219204304.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Posluchovej a členov senátu JUDr. Romana Huszára a JUDr. Magdalény Florekovej v právnej veci žalobkyne : L. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Š. XX, R., právne zast. Advokátska kancelária Siman Hrubčín, s.r.o., Wolkrova 2, Bratislava, IČO : 50 454 242 proti žalovanému : Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice, so sídlom Trojičné nám. 10206/11, Bratislava, IČO : 00 641 383 právne zast. JUDr. Marta Urbánková, advokátka, Šafárikovo nám. 12, Bratislava, o určenie neplatnosti výpovede nájmu, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II č.k. 19C/51/2019 - 48 zo dňa 24. októbra 2019 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že výpoveď žalovaného z nájmu pozemku parc. č. V. XXXX s výmerou XXX G. - záhrada, na Š. Z., evidovaného na LV č. XXXX, okres R. B., obec R. - m. č. D. R., k. ú. D. R., je neplatná. Žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyňi náhradu trov konania v plnej výške 100%, ktoré budú vyčíslené samostatným uznesením.

1.1. Vychádzal zo zistenia, že medzi stranami sporu je uzatvorená nájomná zmluva na základe ktorej žalobkyňa je nájomníčkou pozemku, zvereného žalovanému do správy na základe Zmluvy o nájme pozemku. Spôsob ukončenia nájmu je v zmluve upravený v čl. III, ods. 2 s možnosťou dohody zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán z taxatívne uvedených dôvodov a dohodnutím trojmesačnej výpovednej doby, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Dňa 23.05.2019 jej bola doručená písomná výpoveď z nájmu zo strany žalovaného. Ako výpovedný dôvod žalovaný uvádza: „Toho času je podaná žaloba na Okresnom súde Bratislava II o nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu na odpredaj pozemku parc. č. XXXX, v k. ú. D. R. zapísaného na LV č. XXXX víťazovi obchodnej verejnej súťaže. Zákonná sudkyňa súdu na pojednávaní vyslovila svoj predbežný názor, že žaloba pána H. o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu s víťazom verejnej súťaže je dôvodná. Z vyššie uvedeného dôvodu nie je možné vám naďalej prenajímať pozemok parc. č. XXXX a preto bude s vami ukončený nájomný vzťah ku dňu 31.8.2019“. Takto vymedzený výpovedný dôvod nie je zmluvne dohodnutý. Žalovaný uviedol, že na predmetný pozemok bola vyhlásená verejná obchodná súťaž, do ktorej sa prihlásil pán H. aj pani H.. Túto verejnú súťaž vyhral pán H.. K verejnej obchodnej súťaži došlo v roku 2016, nevie prečo Mestská časť Podunajské Biskupice uzavrela nájomnú zmluvu so žalobkyňou, keď nemala vyriešeného vlastníka pozemku. Po vyhlásení verejnej obchodnej súťaže, následne Mestská časť verejnú obchodnú súťaž zrušila a pán H. Mestskú časť Podunajské Biskupice zažaloval. Má za to, že súd nemá prihliadať na výpovedné dôvody

dohodnuté v zmluve o nájme, ale má posúdiť výpoveď v zmysle čl. VI, bod 1, nájomnej zmluvy, ktorý odkazuje na ustanovenia Občianskeho zákonníka a to podľa § 677, ods. 1 a 2.

1.2. Rozhodnutie po práve stránke oprel o ust. § 663; § 671 ods. 1; § 676 ods. 1; § 677 ods. 1 a 2; § 680 ods. 2 a § 123 Občianskeho zákonníka. Konštatoval, že dôsledkom zmeny vlastníctva prenajíateľa je zmena v osobe pôvodného vlastníka (prenajímateľa), na ktorého miesto nastupuje nový vlastník, ktorý sa zmenou vlastníctva stáva prenajímateľom. Zmena vlastníctva však neznamená univerzálnu sukcesiu (prechod všetkých práv a povinností), ale prechádzajú iba tie práva a povinnosti, ktoré sú späté so samostatným predmetom nájmu. V danom prípade mal súd za preukázané, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že výpovedný dôvod uvedený žalovaným vo výpovedi z nájmu bytu je daný. Z listu vlastníctva č. XXXX, zo dňa 23.07.2019, pre k. ú. D. R. zistil, že aj v roku 2019 je vlastníkom pozemku parc. č. XXXX vo výmere XXX G. - záhrada je stále Hlavné mesto SR Bratislava, teda reálne k žiadnej zmene vlastníckeho práva k predmetnému pozemku nedošlo, rovnako zo strany žalovaného nedošlo k dohode o skončení nájmu k pozemku tak, ako bolo dohodnuté v Zmluve o nájme. Pokiaľ žalovaný argumentoval, že treba vec posúdiť podľa § 677, ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, sám v Zmluve o nájme v týchto ustanoveniach uvádza, že len vzťahy neupravené nájomnou zmluvou sa majú riešiť podľa Občianskeho zákonníka. V danom prípade skončenie nájmu bolo medzi stranami taxatívne dohodnuté v čl. III, ods. 2 nájomnej zmluvy. S poukazom na vyššie uvedené a citované zákonné ustanovenia súd žalobu zamietol.

1.3. Žalobkyni priznal v súlade s § 255 ods. 1 C.s.p. plnú náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia proti neúspešnému žalovanému. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný odvolanie. Vytkol súdu prvej inštancie, že navrhol vykonať dôkazy, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie s odôvodnením, že právna zástupkyňa obdržala plnú moc od žalovaného až 21.10.2019, čím nebola splnená zákonná lehota na prípravu pojednávania. Namietal tiež, že nebolo im doručené uznesenie za účelom vyjadrenia sa k žalobe.

2.1. Ku skutkovej stránke žalovaný uviedol, že s názorom súdu prvej inštancie v bode 16 rozsudku sa nestotožňuje. V praxi žalovaného je zaužívané, že uvedie vo svojej nájomnej zmluve, kedy sa dohodnutý nájom skončí, čo v žiadnom prípade nie sú taxatívne vymedzené dôvody ukončenia nájmu. V tejto súvislosti poukazuje žalovaný aj na čl. III bod 2, písm. a) nájomnej zmluvy, kde je uvedené, že dohodnutý nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, čo v žiadnom prípade nekorešponduje s čl. III bod 1, kde je uvedené, že nájom sa uzatvára na dobu neurčitú. Z tohto dôvodu žalovaný má zato, že dôvody ukončenia nájmu nie sú taxatívne vymedzené. V tejto súvislosti žalovaný poukazuje na čl. VI, bod 1 Nájomnej zmluvy, v zmysle ktorého na právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Bolo by teda nelogické, že prenajíateľ, pokiaľ nenastanú niektoré dôvody údajne taxatívne vymenované, nemohol by ukončiť nájomný vzťah a dostať sa k svojim pozemkom. Nájomná zmluva bola dohodnutá na dobu neurčitú a tzv. taxatívne vymedzené dôvody skončenia nájmu sa vzťahovali pre prípady, ak by nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú. V žiadnom prípade si nevymedzil dôvody ukončenia nájmu pre nájomný vzťah uzatvorený na dobu neurčitú a má za to, že výpoveď z nájmu bolo dané v súlade so zmluvou, ako aj v súlade s § 677 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka.

2.2. V neposlednom rade žalovaný poukazuje na skutočnosť, že výrok rozsudku súdu prvej inštancie je nevykonateľný a nesprávny, nakoľko sporný pozemok parc.č. XXXX, záhrady o výmere XXX G. sa nenachádza na ulici Š.U., vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti nie je Hlavné Mesto SR Bratislava a taktiež toho času nie je evidovaný na LV č. XXXX ako je uvedené v výroku rozsudku súdu prvej inštancie, taktiež žalovaný má za to, že nie je aktívne legitimovaný v predmetnom spore.

3. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedla, že žalovaný nenavrhol vykonať dôkazy podstatné pre rozhodnutie, pretože s poukazom na ustanovenie § 680 ods. 2, ods. 3 Občianskeho zákonníka, zmena v osobe prenajíateľa bez ďalšieho nemá vplyv na existenciu a trvanie nájomného pomeru. Argumentácia, že žalovaný mal nedostatok času na prípravu pojednávania z dôvodu, že jeho právna zástupkyňa obdržala plnomocenstvo krátko pred pojednávaním, je irelevantná pre rozhodnutie. Pokiaľ žalovaný splnomocnil svoju právnu zástupkyňu na zastúpenie v predmetnej veci krátko pred pojednávaním, nejde o nepredvídateľnú a neodvratiteľnú okolnosť, pre ktorú by bolo porušené právo žalovaného na dostatočnú lehotu na prípravu. Žalovaný v odvolaní neuvádza žiadny konkrétny dôkaz, ktorý navrhol súdu prvej inštancie vykonať a ktorý nebol vykonaný, neoznačil ani žiadnu skutočnosť, ktorá mala byť ním navrhnutým a nevykonaným dôkazom preukázaná. Z obsahu odvolania vyplýva,

že žalovaný zakladá aj naďalej svoju procesnú obranu na výsledkoch verejnej súťaže a uzatvorení kúpnej zmluvy k dotknutej nehnuteľnosti, to znamená na zmene vlastníka a prenajímateľa dotknutej nehnuteľnosti. S poukazom na ustanovenie § 680 ods. 2, ods. 3 Občianskeho zákonníka uvádza, že zmena v osobe prenajímateľa bez ďalšieho nemá vplyv na existenciu a trvanie nájomného pomeru.

3.1. Žalovaný vytyka súdu prvej inštancie nesprávne právne posúdenie ustanovení nájomnej zmluvy týkajúcej sa nájomného pomeru, t.zn. žalovaný v odvolaní opakuje skutkové tvrdenia, s ktorými sa náležite vysporiadal súd prvej inštancie v rozhodnutí, a to s právnym záverom, že dôsledkom zmeny vlastníctva prenajatej veci je zmena v osobe pôvodného vlastníka (prenajímateľa), na ktorého miesto nastupuje nový vlastník, ktorý sa zmenou vlastníctva stáva prenajímateľom. Zmena vlastníctva však neznamena univerzálnu sukcesiu (prechod všetkých práv a povinností), ale prechádzajú iba tie práva a povinnosti, ktoré sú späté so samostatným predmetom nájmu. Je nepochybné, že ustanovenia Občianskeho zákonníka regulujúce „všeobecný nájom“ majú dispozitívnu povahu. To znamená, že Občiansky zákonník v dispozitívnych normách ustanovuje práva a povinnosti len podmienene pre prípad, že subjekty inú vôľu neprejavia, teda že si prejavom vôle nevytvoria pre konkrétny prípad autonómnou normu. Len ak by si autonómnou normu nevytvorili, platia dispozitívne ustanovenia právnej normy (Rozsudok N S ČR 30 Cdo 1244/99, Občiansky zákonník, Veľký komentár Števec a kol., C.H.Beck 2015, str. 17).

3.2. V súvislosti s tvrdením žalovaného, že výrok napadnutého rozhodnutia je nevykonateľný a nesprávny, z dôvodu zmeny vlastníka predmetného pozemku, zmeny čísla listu vlastníctva a z dôvodu, že pozemok sa nenachádza na Š. Z., uviedla, že predmetom sporu je určenie neplatnosti výpovede z nájmu danej žalovaným a nie aktuálnym vlastníkom dotknutej nehnuteľnosti. Preto je aktívne legitímovanou v spore strana, ktorá výpoveď dala, doručila a v čase predmetnej výpovede z nájmu mala postavenie prenajímateľa. Z uvedených dôvodov navrhla rozsudok napadnutý odvolaním potvrdiť ako vecne správny a zaviazat žalovaného k náhrade trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

4. Žalovaný v replike uviedol, že v plnom rozsahu sa pridrižava svojho odvolania proti rozsudku. Obsah a dôvody v replike uvedené sú identické s námietkami odvolania.

5. Žalobkyňa v duplike zotrvala na vyjadrení k odvolaniu v celom rozsahu. Na doplnenie uviedla, že predmetom sporu je určenie neplatnosti konkrétneho právneho úkonu k nehnuteľnosti, ktorý bol označený v čase doručenia výpovede v súlade s údajmi katastra a ktorý súd v napadnutom rozhodnutí dostatočne a správne špecifikoval. Navrhuje rozsudok napadnutý odvolaním potvrdiť ako vecne správny a zaviazat žalovaného k náhrade trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

6. Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v rozsahu podaného odvolania v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 C.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania (rozsudok bol odvolacím súdom verejne vyhlásený podľa § 378 ods. 1 a § 219 ods. 3 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné, pretože súd prvej inštancie náležite zistil skutkový stav v zmysle § 215 ods. 1 C.s.p., vec posúdil správne po právnej stránke a svoje rozhodnutie i náležitým spôsobom odôvodnil (§ 220 ods. 2 C.s.p.).

7. Odvolaním napadnutý rozsudok bol odvolacím súdom preskúmaný najskôr z hľadiska žalovaným namietaného procesného pochybenia súdu prvej inštancie, že mu nebolo doručené uznesenie za účelom vyjadrenia sa k žalobe, tvrdenie ktoré však nepodporuje v jeho pravdivosti obsah spisu. Úpravou zo dňa 27.08. 2019 (č.l. 27 spisu) dala zákonná sudkyňa pokyn súdnej kancelárii, aby doručila žalobu s prílohami + uznesenie z č.l. 29 na vyjadrenie žalovanému. Doručenka (č.l. 34 spisu) je hodnoverným dokladom o tom, že úprava bola realizovaná a žaloba s prílohami + uznesením na vyjadrenie boli žalovanému riadne doručené dňa 02.09. 2019, v dôsledku čoho odvolací súd vyhodnotil túto námietku za nedôvodnú.

7.1. Rovnako tak nemôže odvolací súd prisvedčiť relevancii odvolacej námietky právnej zástupkyne žalovaného o nezachovaní lehoty v zmysle §178 C.s.p.. Vykázanie doručenia predvolania je tým obligátnym prostriedkom na podklade ktorého súd zisťuje či sú splnené podmienky na prípravu pojednávania v zmysle § 178 ods. 2 C.s.p.. V čase doručenia predvolania žalovaný nemal splnomocneného zástupcu na celé konanie a preto správne súd prvej inštancie predvolanie na termín pojednávania doručoval žalovanému, ktorý preukázateľne nadobudol vedomosť o termíne pojednávania dňom doručenia predvolania, t.j. už dňa 26.09.2019 (č.l. 39 spisu), z čoho bez pochybností vyplýva, že žalovaný mal dostatok času na prípravu na pojednávanie. Ak žalovaný udelil plnú moc na zastupovanie právnej zástupkyne štyri dni pred pojednávaním, nedostatočnú prípravu na pojednávanie tak spôsobil právnej zástupkyne žalovaný, a nie súd. Z konania žalovaného teda nemožno vyvodit

nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie. Prípadná neschopnosť žalovaného zorganizovať zastupovanie žalovaného na požadovanej úrovni ide na ujmu žalovaného, alebo advokáta, nie súdu (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/78/2010 zo dňa 20.04.2010, 6Cdo/75/2012 zo dňa 08.08.2012).

7.2. Žalovaný v odvolaní vytyka súdu prvej inštancie aj nevykonanie navrhnutých dôkazov, avšak nekonkretizoval, o vykonanie ktorých dôkazov sa jedná. Súd rozhoduje na základe skutkového stavu veci zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi stranami sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti. To znamená, že súd nie je viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z dôkazov budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu a nie strán sporu. Predovšetkým nevykoná dôkazy, ktoré sú pre vec nerozhodujúce a nemôžu smerovať k zisteniu skutkového stavu veci. Navyiac, z práva na spravodlivý súdny proces pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov, v dôsledku čoho je námietka bezpredmetná.

7.3. Za nedôvodnú považuje odvolací súd aj námietku žalovaného o nevykonateľnosti rozsudku z dôvodu, že sporný pozemok parc.č. XXXX, záhrady o výmere XXX G. sa nenachádza na ulici Š., vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti nie je Hlavné Mesto SR Bratislava a taktiež toho času nie je evidovaný na LV č. XXXX ako je uvedené v výroku rozsudku súdu prvej inštancie. Predmetom rozhodovania je určenie neplatnosti konkrétneho právneho úkonu označeného žalovaným ako Ukončenia nájmu - výpoveď (č.l. 16 spisu) špecifikovaného v rozsudku správne v takom rozsahu ako bol žalovaným realizovaný.

8. Po vysporiadaní sa s nedôvodnosťou procesných námietok pristúpil odvolací súd k vecnému prejednaniu sporu o neplatnosti výpovede z nájmu z dôvodu, že výpoveďou vymedzený dôvod nie je zmluvne dohodnutý. Osobitné dôvody výpovede zo všeobecnej právnej úpravy nevyplývajú, avšak tieto výpovedné dôvody môžu byť ustanovené v osobitnej právnej úprave, alebo môžu vyplývať z dojednania zmluvných strán. Ustanovenie § 677 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka o všeobecnom nájme má teda dispozitívnu povahu. Berúc do úvahy zásadu autonómie vôle a zmluvnej voľnosti je toto ust. pre zmluvné strany záväzné len vtedy, ak si spôsob skončenia nájmu neupravia v zmluve inak.

9. Z nesporne zisteného skutkového stavu vyplýva, že strany sporu si v zmluve o nájme pozemku dohodli trvanie nájmu na dobu neurčitú. Zároveň si zmluvné strany v zmluve určili osobitné dôvody výpovede tejto zmluvy tak zo strany prenajímateľa, ako aj zo strany nájomcu, z dôvodu ktorého sú pre prípad výpovede pre zmluvné strany záväzné ustanovenia zmluvy o nájme pozemku, a nie všeobecná zákonná norma upravujúca zánik nájmu, tak ako správne uzavrel súd prvej inštancie.

10. Žalovaný vytyka súdu prvej inštancie, že neberie zreteľ na fakt, že možnosti ukončenia nájmu opísané v čl. III bod 2. nájmovej zmluvy sa vzťahujú na prípady, ak by bola zmluva uzatvorená na dobu určitú. Avšak, skutkové zistenia súdu prvej inštancie nedávajú žiaden podklad pre pochybnosti o tom, že dohodnutá doba nájmu bola na neurčitý čas. Tento zásadný, slobodný, určitý a zrozumiteľný prejav zhodnej vôle zmluvných strán (žalovaným nespochybnený) nedáva priestor na prijatie žalovaného argumentácie o tom, že výpovedné dôvody sa viažu na nájom dohodnutý na dobu určitú.

10.1. V kontexte okolnosťami uvádzanými žalovaným je potrebné uviesť, že aj pri uzatváraní zmlúv a realizácii práv a povinností, ktoré sú obsahom právneho vzťahu založeného zmluvou, platí nielen zásada zmluvnej slobody, ale sa tiež uplatňuje zásada zodpovednosti strany za ochranu svojich práv „vigilantibus iura scripta sunt“ t. j. „práva patria len bdelym“ (pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou. V slobodnej spoločnosti je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením, či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 8. 11. 2011, sp. zn. 1Sžr/38/2011), primárnych zásad ktorých sa žalovaný zjavne nepridržal, keďže z neopatrnosti napriek dohodnutej dobe nájmu na neurčitý čas ponechal nekonzistentne ako jeden z dôvodov aj zánik nájmu uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý. Zmluvné strany sú viazané čl. III bod 1 o dobe nájmu, a ak z neopatrnosti bol žalovaným ponechaný v zmluve aj bod 2 písm. a), ktorý je v

zjavnom rozpore s čl. III. bod 1, konal neopatrne. Ak teda zmluvné strany uzatvorili zmluvu o nájme na dobu neurčitú, zmluvne dojednali dôvody výpovede, sú v zmysle zásady „pacta sunt servanda“ (t.j. zmluvy sa majú dodržiavať), povinné dohodnuté práva a povinnosti plynúce zo zmluvy rešpektovať.

10.2. Na podporu svojich tvrdení žalovaný uvádza, že „...Bolo by teda nelogické, že prenajímateľ, pokiaľ nenastanú niektoré dôvody údajne taxatívne vymenované, nemohol by ukončiť nájomný vzťah a dostať sa k svojim pozemkom...“. Zmluvná autonómia občianskoprávných vzťahov pripúšťa, aby si strany zmluvy, a to aj zmluvy o nájme pozemku, dohodli výpovedné dôvody i v prípade, že ich zákon neuvádza, a tým obmedzili (konkretizovali) alternatívy prejavov vôle smerujúce ku skončeniu nájomného vzťahu. Zjavne si žalovaný ex post pri prevode nehnuteľnosti uvedomil rozsah obmedzenia svojho vlastníckeho práva dojednaného pri vymedzení výpovedných dôvodov, obmedzenie ktoré sa v rovnakej miere vzťahuje aj na nového vlastníka, okolnosť ktorá však nemôže viesť súd k nerešpektovaniu autonómnej vôle. Zmluvné dojednanie o výpovedných dôvodoch, ako ich obsahuje posudzovaná zmluva je prípustné, keďže dojednanie sa neprieči prípadnému zákonnému zákazu alebo zmyslu zákona (§ 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Zmluva o nájme je platným právnym úkonom, z obsahu ktorého plynú nielen práva, ale aj povinnosti a obmedzenia, ku ktorým sa zmluvné strany v záujme právnej istoty slobodne zaviazali, a preto nemá žiadne opodstatnenie argumentácia žalovaného, že je svojim zmluvným dojednaním o výpovedi nájmu výrazne obmedzený v disponovaní svojim vlastníctvom.

10.3. Odkaz na zmenu vlastníka a prenajímateľa dotknutej nehnuteľnosti je aj v odvolaní uvedená ako skutková okolnosť podstatná pre rozhodnutie súdu. Tento fakt nielenže nezakladá zmluvne dohodnutý dôvod výpovede, ale s poukazom na ustanovenie § 680 ods. 2, 3 Občianskeho zákonníka zmena v osobe prenajímateľa bez ďalšieho nemá vplyv na existenciu a trvanie nájomného pomeru, čím je námietka v tomto smere bezzákladová.

11. V odvolaní žalovaný neargumentuje skutočnosťami a dôkazmi s ktorými by sa súd prvej inštancie riadne v odôvodnení svojho rozhodnutia nevysporiadal. Obsah odvolania žalovaného nie je spôsobilý spochybníť správnosť záverov napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených, pričom ani v odvolacom konaní neboli zistené také rozhodujúce skutočnosti alebo predložené nové dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu, alebo by spochybňovali správnosť právnych záverov, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie.

12. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods.1 a 2 C.s.p. ako vecne správne potvrdil, vrátane výroku o náhrade trov konania.

13. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p.. V odvolacom konaní bola plne úspešná žalobkyňa, preto jej vznikol voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§422 ods.1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods.2 C.s.p.).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 C.s.p.).