

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 5Co/42/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8719202434
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Világiová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8719202434.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Világiovej a členov senátu JUDr. Zlaty Simkovej a JUDr. Karola Krochtu v právnej veci žalobcu: N. F., IČO: 17 110 386, so sídlom XXX XX C. - I., Z. XXXX/XX, právne zastúpený: Advokátska kancelária Miloš Čičmanec, s.r.o., Rovná 3244/7, 058 01 Poprad, IČO: 53 530 926, proti žalovanému: N. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX D., H. XX/XX, právne zastúpený: JUDr. Ján Halko, advokát, IČO: 50 589 865, so sídlom 048 01 Rožňava, Cyrila a Metoda 105/2 o určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.04.2006 s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Poprad č.k. 11C/19/2019-60 zo dňa 28.02.2020 takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok súdu 1.inštancie a vec v r a c i a súdu 1.inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. určil, že výpoveď žalovaného zo dňa 04.04.2018 z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalovaného a žalobcom dňa 27.04.2006 je neplatná. II. Vyslovil, že žalobca má právo na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %, o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom samostatným uznesením.

2. Právne odôvodnil súd prvej inštancie svoje rozhodnutie ust. § 3 ods.1, § 520 a § 680 ods.3 Občianskeho zákonníka. Výrok o trovách konania ust. § 255 ods.1 a § 262 ods.2 Civilného sporového poriadku (ďalej C.s.p.).

3. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané a nepochybné, že dňa 27.04.2006 uzatvorili nájomnú zmluvu D. Z. (matka žalovaného) s nájomcom N. F., kde predmetom nájmu sú pozemky parcela č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XXX, XXXX/XXX. Podľa článku IV. nájomnej zmluvy, nájomca sa zaväzuje platiť za prenajaté pozemky v článku I. ročné nájomné vo výške 1.161,- Sk za prvý rok prenájmu, ktorý začne prvou lyžiarskou sezónou po podpise zmluvy. Potom sa výška nájomného bude každý rok zvyšovať podľa miery inflácie, stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nájomné je splatné do 30.04. po ukončení lyžiarskej sezóny, za ktorú sa nájomné platí. Spôsob úhrady, resp. platby nájomného tak ako vyplýva z nájomnej zmluvy nebol dohodnutý. Zároveň mal preukázané z výpovedí svedkov a to p. D. - manželky žalovaného, p. B., ktorá vyplácala jednotlivé výšky nájomného jednotlivým vlastníkom, vlastníci nehnuteľností si nájomné preberali na obecnom úrade s tým, že výška bola vypočítaná podľa článku IV. nájomnej zmluvy, a to tým, že výška bola určená podľa miery inflácie. Tak ako uviedla svedkyňa B., nikdy nebol problém, aby si vlastníci nehnuteľností neprevzali nájomné, neboli nikým vyzývaný na prevzatie nájomného, tak to bolo zaužívané v obci a každý vlastník nehnuteľnosti vedel, čo má robiť. Súd prvej inštancie poukázal na ďalšiu skutočnosť, ako uviedla svedkyňa, manželka žalovaného, p. D., že aj ona preberala nájomné a taktiež preberala nájomné za svokru. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. D. mal súd prvej inštancie za preukázané, že nehnuteľnosti evidované na uvedenom LV, a to parcela registra E parcelné

číslo XXXX/X, XXXX/X žalovaný získal titulom darovacej zmluvy V - XXX/XXXX zo dňa 07.03.2016, číslo zmeny: XX/XXXX. Súd prvej inštancie mal ďalej preukázať, že dňa 07.12.2016 zaslal žalovaný žalobcovi Nájomnú zmluvu (návrh) na pozemky týkajúce sa k. ú. D. zapísané na LV č. XXXX, a to parcela registra E parc. č. XXXX/X - 794 m², parcela registra E parc. č. XXXX/X - 154 m², parcela registra E XXXX/X - 366 m². V zmluve je uvedená doba nájmu na jeden rok, a to od 2016 do 2017. Výška nájmu bola určená vo výške 2.628,- Eur a nájomné je splatné do 30.04.2017. Keďže žalobca nepristúpil k uzavretiu takejto zmluvy, nakoľko aj podľa názoru súdu, jedná sa o značný nepomer nájomného, ktoré bolo uhrádzané v zmysle nájomnej zmluvy a súd podotýka, že ďalší vlastníci nehnuteľností v k. ú. D., s ktorými má uzavreté nájomné zmluvy žalobca sú spokojní s takouto úhradou nájomného, zo strany žalovaného jedná sa o taktizovanie - pod nátlakom získať čo najvyššie nájomné. Následne žalovaný dňa 04.04.2018 zaslal žalobcovi výpoveď nájomnej zmluvy, kde ako dôvod uviedol, že žalovaný sa stal vlastníkom nehnuteľností dňa 07.03.2016 na základe darovacej zmluvy a v zmysle § 680 ods. 2 Obč. zákonníka vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa. Vo výpovedi uviedol, že žalobca mal vedomosť, že je vlastníkom týchto parciel a neuhradil nájom v lehote splatnosti do 30.4. za lyžiarsku sezónu 2016/2017. Z tohto dôvodu nájomnú zmluvu zo dňa 27.4.2006 vypovedá v zmysle článku III. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy.

4. Podľa nájomnej zmluvy zo dňa 27.4.2006 článok III. bod 1., zmluvné strany dohodli nájom predmetov nájmu na dobu určitú od roku 2006 do 30.04.2022; bod 2. písm. a), prvá veta zmluvný vzťah zaniká: a) výpoveďou zo strany prenajímateľa z týchto dôvodov: - dôjde k omeškaniu úhrady nájomného o viac ako sedem dní.

5. V článku IV. Výška nájomného a jeho splatnosť je uvedené, že nájomné je splatné do 30.4. po ukončení lyžiarskej sezóny, za ktorú sa nájomné platí. Nie je uvedená forma ako sa uhradza nájomné, či do vlastných rúk alebo akou formou. Ako uviedla svedkyňa p. B. a taktiež p. D., nájomné sa preberalo na obecnom úrade, išlo o obvyklý spôsob preberania finančných prostriedkov zo strany nájomcov. Ako súd už vyššie uviedol finančné prostriedky boli k dispozícii na obecnom úrade, žalovaný si finančné prostriedky neprevzal. Súd prvej inštancie poukázal na jeho konanie, ktoré je výslovne taktizovanie a v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko jeho manželka bola prevziať finančné prostriedky za svoje nehnuteľnosti, to znamená, že žalovaný vedel, že finančné prostriedky preberala p. Y. D. za p. Z. D.. Dovtedy nebol žiaden problém a v rámci slušnosti a dobrých mravov. Samozrejme ak by žalovaný mal záujem, mohol na obecnom úrade oznámiť, že došlo k darovaniu nehnuteľnosti, ako uviedla svedkyňa p. B., došlo by k prepočtu výšky nájmu. Avšak žalovaný nemal žiaden záujem o tieto finančné prostriedky z dôvodu, že sám predložil žalobcovi nájomnú zmluvu (návrh), kde výška nájmu bola určená na sumu 2.628,- Eur. Keďže žalobca na túto zmluvu nereagoval, súd prvej inštancie mal za to, že platila pôvodná nájomná zmluva, čo aj zo strany žalobcu bolo dodržané, teda poslal finančné prostriedky, ktoré si žalovaný neprevzal, neboli naplnené podmienky, ktoré sú stanovené v nájomnej zmluve zo dňa 27.04.2006, a to tie, že zmluvný vzťah zaniká výpoveďou z dôvodu, že dôjde k omeškaniu úhrady nájomného o viac ako 7 dní. Nájomné bolo uhradené, avšak žalovaný nemal záujem prevziať si toto nájomné.

6. Súd prvej inštancie vyhodnotil výpoveď danú zo strany žalovaného z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.04.2006 ako neplatnú, nakoľko nájomné bolo uhradené v lehote a žalovaný si bol vedomý, že vstúpil do vzťahu týkajúceho sa nájomnej zmluvy zo dňa 27.04.2006. Hoci Občiansky zákonník priamo pojem dobré mravy nedefinuje, vo všeobecnosti však možno hovoriť o pravidlách morálneho charakteru všeobecne platných v demokratickej spoločnosti, v ktorých sa uplatňuje a presadzuje vzájomná slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie. Zneužitie práva je konanie zdanlivo dovolené, ale usilujúce o nedovolený výsledok, napr. šikanózný výkon práva. V tomto smere mal súd prvej inštancie za to, že konanie žalovaného je voči žalobcovi šikanózne a v rozpore s dobrými mravmi. Dobré mravy patria k zásadám súkromného práva, bývajú užívané ako kritérium obmedzujúce subjektívne práva v ich obsahu alebo častejšie obmedzujúce výkon subjektívnych práv. Dobré mravy hoci sú zákonným pojmom, a teda majú funkciu normotvornú, nie sú zákonom definované. Ich obsah spočíva vo všeobecne platných normách morálky, pri ktorých je daný všeobecný záujem ich rešpektovania. Posúdenie konkrétneho obsahu pojmu dobré mravy patrí vždy od prípadu k prípadu.

7. Žalovaný po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nepožiadaval nájomcu o zmenu dlhodobého zaužívaného spôsobu platenia nájomného, ani sa nedostavil na Obecný úrad D., aby si od žalobcu ako nájomcu riadne predložené nájomné prevzal. Skutočnosť, že žalovaný ako prenajímateľ

neprevzal riadne pripravené nájomné vylučuje jeho právo vypovedať zmluvu, nakoľko podľa ust. § 520 Občianskeho zákonníka k omeškaniu dlžníka nedôjde, ak veriteľ včas a riadne ponúknuté plnenie od neho neprijme alebo mu neposkytne súčinnosť potrebnú na splnenie dlhu. Keďže žalovaný vedel akou formou dochádza k úhrade nájomného, napriek tomu neposkytol súčinnosť a to tým, že sa nedostavil ani na obecny úrad, aby oznámil, že nájomné mu nepatrí v celkovej sume, nakoľko ďalšie nehnuteľnosti zostali vo vlastníctve jeho matky. Súd prvej inštancie celé konanie žalovaného vidí v rozpore s dobrými mravmi a to tým, že žalovaný hľadal výlučne spôsob a taktizovanie ako by sa dostal k tomu, že by bolo možné resp. mohol podať žalobcovi výpoveď z nájmu. Podľa názoru súdu prvej inštancie podmienky dané na výpoveď z nájmu neboli splnené.

8. Výrok o nároku na náhradu trov konania odôvodnil súd prvej inštancie tak, že žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu, pretože bol plne úspešný. O výške náhrady trov konania voči žalovanému rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

9. Proti tomuto rozsudku včas podal odvolanie žalovaný. Mal za to, že žalobca sa domáhal na súde určenia neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy v zmysle ust. § 137 C.s.p. žalobou o určenie právnej skutočnosti. Takáto žaloba je však prípustná len ak takéto určenie vyplýva z osobitného predpisu, čo v danom prípade splnené nie je. Súd prvej inštancie mal tak žalobu zamietnuť len z tohto dôvodu, bez jej vecného prejednania. Tomuto právnomu záveru zodpovedá aj judikatúra odvolacieho súdu, napríklad rozsudok sp. zn. 1Co/73/2018 zo dňa 23.10.2018, z ktorého citoval a následne zhrnul, že žalovaný je presvedčený o platnosti ním podanej výpovede s ohľadom na uvedené je nadbytočné rozoberať vecnú nesprávnosť napadnutého rozsudku. Možno sa domnievať, že súd prvej inštancie žalobu pravdepodobne posúdil nesprávne ako žalobu na určenie, či tu právo je alebo nie je podľa § 137 písm. c/ C.s.p. Obsah a petít žaloby však jednoznačne smeruje k vysloveniu neplatnosti právneho úkonu, preto nemôže byť pochyb, že ide o žalobu na určenie právnej skutočnosti. Aj v prípade určovacej žaloby by však súd mal v odôvodnení svojho rozsudku uviesť na základe čoho má preukázaný naliehavý právny záujem žalobcu. Napadnutý rozsudok neobsahuje ani len zmienku o naliehavom právnom záujme a súd prvej inštancie sa ani v priebehu konania touto náležitosťou žiadnym spôsobom nezaoberal. V súlade s judikatúrou najvyšších súdnych autorít, táto skutočnosť sama o sebe zakladá porušenie práva na spravodlivý proces podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/ C.s.p. V tejto súvislosti poukázal žalovaný na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky II. ÚS 382/2010 zo dňa 27.12.2018. Zároveň mal žalovaný za to, že súd prvej inštancie v rámci rozhodovania opomenul zjavný spotrebiteľský charakter sporu. Zároveň žalovaný namietal, že súd prvej inštancie pristúpil k výsluchu žalovaného v rozpore s ust. § 195 ods. 1 C.s.p. bez toho, aby tento navrhla niektorá zo strán. Napriek tomu, že v zápisnici z pojednávania zo dňa 10.01.2020 je uvedená výpoveď žalovaného v jeho priamej reči, čo môže budiť dojem, že nešlo o výsluch strany, ale jej prednes, súd žalovanému kládol otázky a to aj napriek tomu, že tento sa k veci vyjadriť nechcel. To vyplýva zo zvukového záznamu z pojednávania zo dňa 10.01.2020 (4. min 15 sek) uloženého v elektronickom súdnom spise. Súd prvej inštancie rovnako pristúpil k doplneniu dokazovania výsluchom svedkov - N. B. a Y. D. bez toho, aby to žalobca alebo žalovaný navrhol. Paradoxne to navrhla sama sudkyňa ako to vyplýva zo zvukového záznamu zo dňa 10.01.2020, 36 min. 35 sekunda. Súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku vôbec nezdôvodnil prečo stotožnil plnenie poskytnuté v prospech právneho predchodcu žalovaného za plnenie poskytnuté priamo žalovanému. Táto otázka bola kľúčovou argumentáciou žalovaného vo vzťahu k dôvodnosti výpovede nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie však bez ďalšieho uviedol, že nájomné uhradené bolo a žalovaný nemal záujem si ho prevziať. Postup kedy sa súd v odôvodnení napadnutého rozsudku nevysporiadal s argumentáciou žalovaného je rovnako potrebné považovať za porušenie jeho práva na spravodlivý proces. Napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prvej inštancie posúdil žalobu o určenie právnej skutočnosti ako prípustnú aj napriek tomu, že takéto určenie nevyplýva z osobitného predpisu a súd zároveň nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Preto žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil, žalobu zamietol a žalovanému priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Zároveň si uplatnil náhradu trov odvolacieho konania.

10. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca. Nesúhlasil s argumentáciou žalovaného, podľa ktorého mal súd žalobu zamietnuť bez jej vecného prejednania z dôvodu, že podľa ust. § 137 C.s.p. ide o žalobu o určenie právnej skutočnosti. Žiadne ustanovenie C.s.p. neopravňuje a ani neukladá povinnosť súdu zamietnuť žalobu bez jej vecného prejednania z dôvodu jej vecnej neprípustnosti a taktiež

nemožno k výkladu ust. § 137 C.s.p. pristupovať so striktno formalistickým prístupom a doslovným gramatickým výkladom. V opačnom prípade by mohlo dôjsť k porušeniu zásady spravodlivého konania, či zásady zákazu denogatio iustitiae. Uvedené ustanovenie je v praxi veľmi sporné a rozhodovacia prax súdov nie je jednotná. I keď žalovaný poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove zo dňa 23.10. 2018, sp. zn. 1Co/73/2018, je potrebné doplniť, že aktuálne v praxi sa bežne naďalej vyskytujú rozhodnutia, ktoré pojednávajú o neplatnosti toho ktorého právneho úkonu. Každý prípad je potrebné posudzovať ad hoc s prihliadnutím na všetky skutkové okolnosti a osobitosti danej prejednávanej veci. Čo môže byť obsahom žaloby je ustanovené len demonštratívnym výpočtom v § 137 C.s.p., kde patrí aj právo domáhať sa určenia či tu právo je alebo nie je. Súd posudzuje žalobu podľa jej obsahu a nie formálneho označenia, či formalizovania žalobného návrhu (petitu). Podstatná nie je formulácia, ale obsah podanej žaloby. Skutkové okolnosti, ako aj zmysel ochrany, ktorú má súd autoritatívnym rozhodnutím poskytnúť. Samotný § 137 uvádza čo môže obsahom podanej žaloby. Žalobca nevidí dôvod prečo by žaloba mala byť zamietnutá alebo odmietnutá, či konanie zastavené len z dôvodu, že žalobný petit gramaticky nekorešponduje s doslovným znením ust. § 137 a z akého dôvodu by výrok rozsudku nemohol znieť na neplatnosť právneho úkonu, ak sa ním s konečnou platnosťou vyrieši spor. Niektorí sudcovia poukazujú na skutočnosť, že žaloby o neplatnosť právnych úkonov sú osobitným typom žaloby o určenie či tu právo je alebo nie je, t.j. § 137 písm.c/ a nie d/ C.s.p. V praxi môže nastať situácia, že je výslovne namieste žalovať a aj rozhodnúť o neplatnosti právneho úkonu než či tu právo je alebo nie je. Niektorá časť odbornej praxe zasa zastáva názor, že žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva je potrebné považovať za vadný a vady takejto žaloby odstraňovať, prípadne podľa obsahu žaloby sám súd môže naformulovať iný petit zodpovedajúci obsahu žaloby. V tejto súvislosti žalobca poukázal na rozsudok Krajského súdu Košice zo dňa 30. 04. 2018 pod sp. zn. 6Co/275/2017; i Komentár k Civilnému sporovému poriadku z roku 2016. V prejednávanej veci sa žalobca domáha neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy z dôvodu, že podľa ustanovenia čl. IV. bod 2 zmluvy nájomné je splatné do 30.04. po ukončení lyžiarskej sezóny, za ktorú sa nájomné platí. Nájomná zmluva neupravuje spôsob úhrady nájomného zo strany žalovaného ako nájomcu žalobcovi ako prenajímateľovi. Od nadobudnutia platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy bolo nájomné právnomu predchodcovi žalovaného aj všetkým ostatným vlastníkom pozemkov pravidelné vyplácané prostredníctvom Obecného úradu D. tak, že žalobca ako nájomca zložil na Obecnom úrade D. čiastku zodpovedajúcu splatnému nájomnému za prenájom predmetných pozemkov a všetkým prenajímateľom, vrátane právneho predchodcu žalovaného bolo nájomné na požiadanie v hotovosti vyplatené pracovníkom Obecného úradu D.. Nájomné za lyžiarsku sezónu 2016/2017 bolo pánom N. F. v celom rozsahu k 30.04.2017 zložené na Obecnom úrade D. pre prenajímateľa - vlastníka prenajatých nehnuteľností podľa aktuálneho právneho stavu. Žalovaný po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nepožiadaval nájomcu o zmenu dlhodobou zaužívaného spôsobu platenia nájomného a ani sa nedostavil na Obecný úrad D., aby si žalobcom ako nájomcom riadne predložené nájomné prevzal. Skutočnosť, že žalovaný ako prenajímateľ neprevzal riadne pripravené nájomné vylučuje jeho právo vypovedať zmluvu v zmysle § 520 Občianskeho, ktoré citoval. Konanie žalovaného považuje žalobca prinajmenšom v rozpore s dobrými mravmi a takisto v rozpore s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobca má naliehavý právny záujem, ktorý deklaroval už v podanej žalobe na prejednaní a rozhodnutí danej veci, nakoľko ako nájomca má okrem žalovaného uzatvorené nájomné zmluvy aj s inými vlastníkami pozemkov v danej lokalite, na ktorých prevádzkuje lyžiarske vleky a s tým spojené prevádzkové činnosti, ktoré sú v prospech rozvoja obce a jej obyvateľov. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. V tejto súvislosti poukázal žalobca na judikát R 17/1972, ide o prípad, kde sa určovacou žalobou predíde žalobe na plnenie. V tejto súvislosti poukázal na judikát R 24/1995. Bez ohľadu na skutočnosť, či žalobný petit znie na určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy alebo či by znel na určenie, že nájomný vzťah trvá, skutkový základ prejednávanej veci a právne posúdenie veci je rovnaké, pričom obsahom a účelom žaloby je právo žalobcu naďalej užívať nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy až do doby ukončenia zmluvného vzťahu žalovaného nájomnou zmluvou. Z toho dôvodu sa žalobca domnieva, že formuláciu ust. § 137 C.s.p. je potrebné vykladať v širších intenciách než len vychádzať z gramatickej interpretácie uvedeného ustanovenia a prihliada tiež na skutočnosť, že výpočet typu žalôb je len demonštratívne daný. Podľa názoru žalobcu súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav a vec aj správne právne posúdil. K námietkam žalovaného ohľadom nezákonnosti vykonávania dôkazov zo strany súdu, ktoré strany nenavrhlí a zásahu do práva na spravodlivý proces žalobca uviedol, že i keď C.s.p. aktivitu pri vykonávaní dokazovania kladie na stranu procesným stranám, neustanovuje žiadnu sankciu v prípade, ak súd vykoná dôkaz, ktorý strany nenavrhlí. Právo na spravodlivý proces

môže byť zasiahnuté a dosahovať právne neakceptovateľný rozmer len za predpokladu, ak by súdom vnesené nové skutočnosti, či dôkazy do konania boli výslovne dané len na prospech jednej zo strán. V tejto súvislosti poukázal žalobca na záver, ktorý vyslovil ÚS SR v uznesení IV. ÚS 24/2018. Žalovaný v konaní nenavrhol z vlastnej iniciatívy žiaden dôkaz na podporu svojich tvrdení a už samotný výsluch V. B. - starostu Obce D. potvrdzuje skutočnosti uvedené v podanej žalobe. Strany k výsluchom svedkov Y. D. a N. B. nemali žiadne námietky. Obe sporové strany aktívne kládli svedkom otázky. Preto navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

11. K vyjadreniu žalobcu k odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalovaný. Uviedol, že formulácia ust. § 137 C.s.p. nepripúšťa iný výklad ako, že žaloby o určenie právnej skutočnosti sú prípustné, len ak to vyplýva z osobitného predpisu. V súlade s ust. § 137 C.s.p. mal byť spor medzi stranami riešený tak, že po podaní výpovede nájomnej zmluvy a vyjadrení žalobcu o jej neplatnosti, mal žalobca zostať nečinný. Ak by žalovaný na výpovedi trval, mal sa domáhať vypratania nehnuteľnosti žalobou na súde, kde by súd ako predbežnú otázku posudzoval aj platnosť výpovede. Vylúčenie možnosti žalobcu podať žalobu o určenie neplatnosti výpovede preto nie je odmietnutím spravodlivosti, keďže žalobca by svoju argumentáciu použil v tomto konaní. Je zrejmé, že v tomto kontexte je žaloba o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy zbytočná. Žalovaný totiž žalobu o vypratanie nehnuteľnosti podal a konanie prebieha na Okrese súde Poprad pod sp. zn. 17C/27/2019, keďže rozhodnutie v spor o neplatnosť výpovede nerieši definitívne otázku neoprávneného užívania nehnuteľnosti žalobcom. Eventuálna argumentácia žalobcu o dobrovoľnom vyprataní nehnuteľnosti v prípade jeho neúspechu v spore o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy neobstojí. Žalobca totiž aj v súčasnosti užíva nehnuteľnosť žalovaného a to parcela registra „E“ č. XXXX/X bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Táto nebola predmetom vypovedanej nájomnej zmluvy a žalovaný preto podal žalobu o vypratanie nehnuteľnosti aj vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti. Žalobca je v konaní zastúpený advokátom, u ktorého sa predpokladá znalosť platnej právnej úpravy. Žalobca síce uvádza, že aktuálne sa v praxi bežne vyskytujú rozhodnutia o určení neplatnosti právneho úkonu, avšak nepoukazuje ani na jedno takéto rozhodnutie. Podľa názoru žalovaného je súdna prax v otázke posudzovania prípustnosti žalôb podľa ust. § 137 písm. d/ C.s.p. konštantná. Okrem už v odvolaní uvádzaného rozhodnutia Krajského súdu v Prešove dal žalovaný do pozornosti aj rozhodnutia iných odvolacích súdov a to rozsudok Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 30.10.2019 sp. zn. 17Co/71/2019, Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 5Co/440/2018 zo dňa 28.05.2019, Krajského súdu v Žiline sp.zn. 10Co/18/2020 zo dňa 30.04.2020, Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 17Co/11/2019 zo dňa 29.01.2020 a Krajského súdu v Nitre sp.zn. 5Co/11/2019 zo dňa 22.01.2020, z ktorých citoval. Ak aj žalobca poukazuje na to, že uvedená žaloba je určovacou žalobou podľa § 137 písm. c/ C.s.p., vôbec sa nevyjadruje k žalovaným namietanému nedostatočnému odôvodneniu napadnutého rozsudku predovšetkým vo vzťahu k absencii argumentácie súdu o naliehavom právnom záujme. Z toho dôvodu tento vytykaný nedostatok napadnutého rozsudku považuje žalovaný za nesporný medzi stranami a ten sám o sebe zakladá odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b/ C.s.p. Pre úplnosť ešte uviedol, že aj v prípade posúdenia žaloby ako určovacej podľa § 137 písm. c/ C.s.p. by žalobca nemal naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Žaloba na určenie totiž nemôže byť procesne úspešná vtedy, ak vyriešenie požadovanej otázky má charakter otázky prejudiciálnej k inému sporu. V tomto prípade prebiehajúcemu sporu o vypratanie nehnuteľnosti. Preto žalovaný navrhol rozhodnúť v zmysle jeho odvolacieho petitu.

12. K vyjadreniu žalovaného k vyjadreniu žalobcu sa znova vyjadril žalobca. Považoval za absurdný argument žalovaného, podľa ktorého mal žalobca ostať nečinný a vyčkať na vôľu žalovaného, ktorý podal výpoveď z nájomnej zmluvy, či sa bude na súde domáhať vypratania nehnuteľnosti alebo nie. Vo vzťahu k ust. § 137 písm. d/ a § 137 písm. c/ C.s.p. uviedol, že je potrebné vylúčiť nezmyselné a nepotrebné žaloby a nie všetky žaloby. Žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu neboli výslovne uvádzané v predchádzajúcom procesnom kódexe, ale boli považované za osobitný typ určovacej žaloby podľa ust. § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku. V tejto súvislosti poukázal žalobca na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 1Cdo/187/2016, z ktorého citoval. Za zavádzajúci považuje žalobca aj argument žalovaného, podľa ktorého žaloba žalobcu je zbytočná, nakoľko na súde prebieha konanie o vypratanie nehnuteľnosti na základe žaloby podanej žalovaným dňa 22.07.2020. Žaloba síce zo strany žalovaného podaná bola. Súd však konanie prerušil z dôvodu podľa § 164 C.s.p. uznesením č.k. 17C/27/2019 -64 zo dňa 21.01.2020 právoplatným dňa 13.02.2020. Žalovaný si svojou argumentáciou protirečí. Na jednej strane tvrdí, že žaloba je zbytočná, lebo definitívne nerieši otázku neoprávneného užívania nehnuteľnosti žalobcom a na druhej strane v žalobe o vypratanie jej podanie odôvodňuje pochybnosťami, či žalobca nevezme žalobu o neplatnosť späť, resp. iným spôsobom zmarí vydanie

rozhodnutia, ktorým by bol spor definitívne vyriešený. Zároveň žalovaný sám navrhol súdu, aby konanie o vypratanie nehnuteľnosti prerušil v zmysle ust. § 164 C.s.p. Ani rozhodovacia činnosť súdov nech je akákoľvek konštantná nedáva celoplošne odpoveď na riešenie každej otázky, ktorá v praxi vyvstane a súdy musia zväžiť všetky okolnosti a osobitosti danej veci. Zároveň žalobca poukazoval na odbornú diskusiu sudcov, zástupcov Krajských súdov SR, na odbornej diskusií s názvom Diskusné fórum k civilným procesným kódexom II. časť, záznam zo dňa 21.10.2019, bod 12., druhy žalôb, otázka č. 4, str. 39 a nasl., ktoré žalobca pripojil v prílohe. Aplikácia ust. § 151 C.s.p. v súvislosti s preukazovaním naliehavého právneho záujmu je vylúčená, nakoľko za nesporné sa považujú len skutkové tvrdenia strany, ktoré zmluvná strana nepoprela. Rozsudkom súd odstránil neistotu, ktorá vznikla medzi sporovými stranami s definitívnou platnosťou, pričom vychádzal z riadnej zisteného skutkového stavu, ktorý žalovaný svojim odvolaním nenapadol a je teda nesporné daný.

13. Odvolací súd na základe podaného odvolania preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 379 a nasl. C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 385 C.s.p. a contrario a zistil, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

14. Predmetom konania na súde prvej inštancie bolo určenie, že výpoveď žalovaného zo dňa 04.04.2018 z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalovaného a žalobcom dňa 27.04.2006 je neplatná. Jedná sa o výpoveď z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.04.2006 Z. D., matkou žalovaného s nájomcom N. F., kde predmetom nájmu sú pozemky parcela č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XXX, XXXX/XXX. Podľa článku IV. nájomnej zmluvy, nájomca sa zaväzuje platiť za prenajaté pozemky v článku I. ročné nájomné vo výške 1.161,- Sk za prvý rok prenájmu, ktorý začne prvou lyžiarskou sezónou po podpise zmluvy. Potom sa výška nájomného bude každý rok zvyšovať podľa miery inflácie, stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nájomné je splatné do 30.04. po ukončení lyžiarskej sezóny, za ktorú sa nájomné platí. Spôsob úhrady, resp. platby nájomného tak ako vyplýva z nájomnej zmluvy nebol dohodnutý. Súd prvej inštancie poukázal na výpoveď svedkyne B. a tiež p. D. s tým, že nájomné sa preberalo na obecnom úrade. Išlo o obvyklý spôsob preberania finančných prostriedkov zo strany nájomcov. Podľa nájomnej zmluvy zo dňa 27.04.2006 článok III. bod 1., zmluvné strany dohodli nájom predmetov nájmu na dobu určitú od roku 2006 do 30.04.2022; bod 2. písm. a), prvá veta zmluvný vzťah zaniká: a) výpoveďou zo strany prenajímateľa z týchto dôvodov: - dôjde k omeškaniu úhrady nájomného o viac ako sedem dní.

15. Súd prvej inštancie vyhodnotil výpoveď danú zo strany žalovaného z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.04.2006 ako neplatnú, nakoľko nájomné bolo uhradené v lehote a žalovaný si bol vedomý, že vstúpil do vzťahu týkajúceho sa nájomnej zmluvy zo dňa 27.04.2006. Poukázal na zneužitie práva a na to, že konanie žalovaného je voči žalobcovi šikanózne a v rozpore s dobrými mravmi. V tejto súvislosti uviedol, že žalovaný po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nepožiadaval nájomcu o zmenu dlhodobého zaužívaného spôsobu platenia nájomného, ani sa nedostavil na Obecný úrad D., aby si od žalobcu ako nájomcu riadne predložené nájomné prevzal. Ďalej konštatoval, že skutočnosť, že žalovaný ako prenajímateľ neprevzal riadne pripravené nájomné vylučuje jeho právo vypovedať zmluvu, nakoľko podľa ust. 520 Občianskeho zákonníka k omeškaniu dlžníka nedôjde, ak veriteľ včas a riadne ponúknuté plnenie od neho neprijme alebo mu neposkytne súčinnosť potrebnú na splnenie dlhu. Súd prvej inštancie znova zopakoval, že celé konanie žalovaného vidí v rozpore s dobrými mravmi a to tým, že žalovaný hľadal výlučne spôsob a taktizovanie ako by sa dostal k tomu, že by bolo možné, resp. mohol podať žalobcovi výpoveď z nájmu. Podľa názoru súdu prvej inštancie podmienky na výpoveď z nájmu neboli splnené.

16. Podľa ust. § 131 C.s.p., žalobca je procesný úkon, ktorým sa uplatňuje právo na súdnu ochranu ohrozeného alebo porušeného práva.

17. Podľa ust. § 137 písm.c/ C.s.p., žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného právneho predpisu.

18. Z dôvodovej správy k ust. § 137 C.s.p. zákonodarca uviedol, že jeho záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Z judikatúry

vyplýva, že naliehavý právny záujem môže byť iba na takom určení, ktoré je právne významné, určité, vykonateľné a vytvárajúce tak pevný základ právneho vzťahu, resp. spôsobilé riešiť právne spory medzi stranami v čase vyhlásenia rozsudku a zároveň odstránenie stavu ohrozenia, resp. neistoty nie je možné dosiahnuť iným vhodným spôsobom. Podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby podľa ust. § 137 písm. c/ C.s.p. je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktorý sa viaže na konkrétny určovací petít a súvisí s otázkou, či tento petít zodpovedá povahe a obsahu príslušného právneho vzťahu a či sa rozhodnutím podľa daného určovacieho petítu dosiahne odstránenie spornosti práv a neistoty v právnych vzťahoch. Naliehavý právny záujem teda vyplýva z pravidla z toho, že právne postavenie žalobcu bez toho určenia ohrozené alebo neisté. Odstránenie stavu objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia nemožno dosiahnuť iným vhodným spôsobom a potreba tohto určenia je zároveň naliehavá. Účelom týchto podmienok je zabrániť rozmnožovaniu zbytočných sporov alebo sporov bez praktického významu, ktorý je konečným riešením pre ich účastníkov. Pre žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosť, z ktorej vyplýva existencia, resp. neexistencia konkrétneho práva, ktorého posúdenie predmetom konania a súčasne existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení. Záver súdu o (ne) existencii naliehavého právneho záujmu navrhovateľa predpokladá posúdenie, či podaný určovací návrh je vhodným (správne zvoleným a prípustným) procesným nástrojom ochrany jeho práva alebo návrhom, ktorý spornosť neodstraňuje a len zbytočne vyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať ešte iné konanie (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 20.10.2010 sp.zn. 4Cdo/136/2009).

19. Súd prvej inštancie sa otázkou naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti výpovede vôbec nezaoberal. V tejto súvislosti poukazuje odvolací súd na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 06.10.2017 sp.zn. II. ÚS 590/2017, z ktorého vyplýva, že ak všeobecné súdy postupujú tak, že rozhodnú o vecnej opodstatnenosti určovacej žaloby bez toho, aby dospeli k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu, porušia tým základné právo na súdnu ochranu ďalšieho účastníka konania.

20. V danom prípade rozhodol súd prvej inštancie o vecnej opodstatnenosti určovacej žaloby bez toho, aby dospel k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu. Podľa názoru odvolacieho súdu tým, že sa súd prvej inštancie nezaoberal otázkou, či je alebo nie je potrebné zisťovať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede porušil právo žalovaného na spravodlivý proces. Možno prisvedčiť žalovanému, tak ako to uviedol vo svojom odvolaní, že napadnutý rozsudok neobsahuje ani len zmienku o naliehavom právnom záujme a súd prvej inštancie sa ani v priebehu konania touto náležitosťou žiadnym spôsobom nezaoberal, teda ani s otázkou, z ktorou polemizuje tiež žalovaný v odvolaní vo vzťahu k aplikácii ust. § 137 písm. d/ C.s.p., teda či sa nejedná o žalobu o určenie právnej skutočnosti. K tomu žalobca vo svojom vyjadrení uviedol, že formuláciu ust. § 137 C.s.p. je potrebné vykladať v širších intenciách, nielenže vychádzať z gramatickej interpretácie uvedeného ustanovenia a prihliadať tiež na skutočnosť, že výpočet typu žalôb je len demonštratívne daný. Odvolací súd k tomu znova poznamenáva, že otázkou aplikácie ust. § 137 C.s.p. či už písm. c/ alebo d/ sa súd prvej inštancie nezaoberal vôbec.

21. Preto odvolací súd postupom podľa ust. § 389 ods.1 písm. b/ C.s.p. z dôvodu, že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom, zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a postupom podľa ust. § 391 ods.1 C.s.p. vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

22. Úlohou súdu prvej inštancie bude postupovať v intenciách daných odvolacím súdom, zaoberať sa otázkou aplikácie ust. § 137 C.s.p. a svoje rozhodnutie riadne odôvodniť (§ 220 C.s.p.).

23. Pre úplnosť k odvolacím námietkam žalovaného odvolací súd ešte uvádza, že v danom prípade sa javí, že sa vo veci nejedná o spotrebiteľskú vec, pretože chýbajú základné znaky spotrebiteľskej zmluvy. K ďalšej odvolacej námietke žalovaného, že súd prvej inštancie svojvoľne vykonal dokazovanie, odvolací súd dáva do pozornosti súdu prvej inštancie ust. § 185 C.s.p.

24. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie i o trovách odvolacieho konania v zmysle ust. § 396 ods.3 C.s.p.

25. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Podľa § 420 CSP, 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.

Podľa § 421 ods. 1 CSP, 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 ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Podľa § 421 ods. 2 CSP, dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Podľa § 423 CSP, dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 424 CSP, dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 427 ods. 1 CSP, dovolanie sa podáva 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 znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Podľa § 427 ods. 2 CSP, dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Podľa § 428 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).

Podľa § 429 ods. 1 CSP, dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa § 429 ods. 2 CSP, povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) 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.