

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 8Co/11/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1610204876  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Vičková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1610204876.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Vičkovej a členov senátu JUDr. Ondreja Krajča a JUDr. Moniky Holicekej, v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 00 603 481, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava, proti žalovanému: Vojtech Hayden, IČO: 32 630 166, s miestom podnikania Krížna 1180/7, Bratislava, zastúpeného advokátskou kanceláriou Consilior Iuris, s.r.o., so sídlom Radlinského 51, Bratislava, o zaplatenie sumy 531,01 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Malacky zo dňa 20. apríla 2018 č.k. 7C/440/2010-134, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti **p o t v r d z u j e** .  
Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom zamietol súd prvej inštancie žalobu, ktorou sa žalobca domáhal zaplatenia žalovanej istiny spolu s úrokom z omeškania z titulu bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklej odplaty za užívanie pozemku vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu, žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % a zastavil konanie v časti o zaplatenie 137,92 eur spolu s príslušenstvom. Vychádzal zo zistenia, že žalovaný je spoluvlastník stavby súp. č. XXXX postavenej pozemku parcelné č. XXXX/X, popis stavby dom služieb, pričom veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu je 37/1000 k celku. Dňa 7.10.1993 uzatvoril žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako jeden z viacerých nájomcov nájomnú zmluvu, na základe ktorej žalobca prenechal do dočasného odplatného užívania, nájmu, nehnuteľnosť zapísanú LV č. XXX, Q. G., S..Č.. G. - O.Ú., H..Ú.. O. M. K.. Č.. XXXX/X, s výmerou 1148 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí, ktorej vlastníkom je žalobca. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 1.1.1993 do 30.2.1997. Výška nájomného bola dohodnutá v sume 200 Sk/m<sup>2</sup>/rok, teda 229.600 Sk ročne, pričom podiel žalovaného 37/1000 predstavoval jeho povinnosť platiť nájomné vo výške 8.495,20 Sk ročne (281,99 eur). Podľa čl. 4 nájomnej zmluvy mohol byť nájom predĺžený so súhlasom zmluvných strán, postupom stanoveným právnymi predpismi a bolo dohodnuté tiež, že užívanie pozemku po uplynutí dohodnutej doby nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo osebe. Po právnej stránke vec posúdil podľa § 663, § 671 ods. 1, § 676 ods. 1, ods.2, § 678, § 2 ods.3, § 39, § 37 ods.1, § 41 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Za nedôvodnú vyhodnotil námietku týkajúcu sa nedostatku pasívnej legitímácie žalovaného, ktorý tvrdil, že na strane žalovaného by mali žalovaní byť všetci spoluvlastníci stavby na prenajatom pozemku a mali by byť zaviazaní spoločne a nerozdielne, a nestotožnil sa ani s obranou žalovaného, že spoluvlastníkom patrí podľa § 23 ods. 5 a § 24 zák. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vecné bremeno (právo stavby), ktoré vzniklo zo zákona, zápis takéhoto vecného bremena do katastra nehnuteľností je deklaratórny. Poukázal na argumentáciu strán, keď žalobca tvrdil, že nájomná zmluva zo dňa 7.10.1993 zanikla uplynutím dohodnutej doby, nakoľko sa strany v čl. 4 dohodli, že po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo osebe,

a preto nebol s ohľadom na dispozitívne ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka povinný podať žalobu na súd na vypratanie alebo vydanie veci, a patrí mu tak odplata titulom bezdôvodného obohatenia (plnenie prijaté žalovaným bez právneho dôvodu) vo výške obvyklého nájomného. Žalovaný tvrdil, že nájomná zmluva zo dňa 7.10.1993 nezanikla uplynutím dohodnutej doby, nakoľko žalobca nepodal v súlade s § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka po skončení dohodnutej doby nájmu žalobu na súd na vypratanie alebo vydanie veci, uvedené ustanovenie je ustanovením kogentným, a teda prišlo k automatickému obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, preto je povinný platiť nájomné vo výške dohodnutej v zmluve 8.495,20 Sk (281,99 eur) ročne, ktorú povinnosť plní. Vzhľadom na uvedené považoval pre rozhodnutie v merite veci za potrebné vyriešenie otázky kogentného alebo dispozitívneho charakteru ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda otázky, či strany môžu svojou dohodou ako prejav zmluvnej autonómie vylúčiť účinnosť tejto právnej normy na ich vzájomný zmluvný vzťah. Konštatoval, že zmluvná autonómia upravená v § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka umožňuje účastníkom občianskoprávných vzťahov upraviť vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. V prípade režimu nájomnej zmluvy Občiansky zákonník hranice zmluvnej autonómie upravuje v § 678, ktorý dáva prednosť dohode strán ohľadom výpovednej doby, vypratania a odovzdania predmetu nájmu pred úpravou v Občianskom zákonníku (tiež ale za predpokladu, že osobitné predpisy neustanovujú inak). Zo systematiky úpravy nepochybne vyplýva zámer zákonodarcu nezahrnúť do možnosti odchyľnej úpravy ustanovenia o automatickom predĺžení nájmu a ani podmienkach, táto nastáva priamo zo zákona a prenajímateľ sa jej môže vyhnúť jedine spôsobom upraveným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka podaním žaloby na vypratanie alebo vydanie veci na príslušný súd, zákon nepredkladá možnosť odlišnej úpravy v zmluve. Konštatoval, že ani z dohodnutého znenia ustanovenia: "po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo osebe" nevyplýva, že by sa na prenajímateľa nevzťahovala povinnosť domáhať sa na súde vypratania nehnuteľnosti alebo vydania veci, pokiaľ by chcel obnoveniu nájmu zabrániť. Výkladom by skôr bolo možné prísť k záveru, že nejde ani o dohodu strán o predĺžení nájmu podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Prejav vôle strán je preto neurčitý a nezrozumiteľný, čo je dôvodom neplatnosti tejto časti zmluvy aj z dôvodu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dospel tak k záveru, že ustanovenie čl. 4 nájomnej zmluvy veta posledná o tom, že po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo osebe, je v rozpore s kogentným ustanovením § 676 ods. 2 a s § 678 Občianskeho zákonníka, preto ho vyhodnotil podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ako neplatný právny úkon, a tiež znenie tejto časti zmluvy je neurčité a nezrozumiteľné, čo je zároveň dôvodom jeho neplatnosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nakoľko sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na uvedenú časť právneho úkonu, je neplatnou len citovaná časť, ktorú je možné oddeliť od ostatného obsahu zmluvy. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 30.11.1997. Keďže žalovaný užíva nehnuteľnosť i po skončení nájmu a žalobca preukázateľne nepodal žalobu na príslušný súd na vypratanie nehnuteľnosti alebo vydanie veci v kogentne stanovenej lehote 30 dní, a ani doposiaľ, nájomná zmluva sa obnovila na každý ďalší rok, za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, a to zo zákona spôsobom predpokladaným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Znenie dojednania čl. 4 zmluvy nie je možné považovať ani za dohodu strán o skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď pod takouto dohodou je možné chápať len dohodu o skrátení alebo predĺžení dohodnutej doby nájmu, prípadne zmenu dohodnutej doby na dobu neurčitú, uzatvorenú pred uplynutím pôvodne dohodnutej doby nájmu. Poukázal na obsah rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave v analogických právnych veciach (č.k. 7Co/488/2012-126 zo dňa 20.12.2017, č.k. 4Co/377/2012 -114 zo dňa 27.11.2013), z ktorých odôvodnenia vyplýva rovnaký právny záver o kogentnom charaktere ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako dospel v prejednávanej veci. Dodal, že sa nestotožnil s odlišným právnym názorom v analogických veciach vysloveným v odôvodnení uznesenia Krajského súdu v Bratislave č.k. 15Co/93/2009 zo dňa 16.2.2011, ktorý vychádza z § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že uplynutím dohodnutej doby prišlo ku skončeniu nájmu bez ohľadu na to, že nebola podaná žaloba o vypratanie nehnuteľnosti a ani s právnym názorom v odôvodnení uznesenia Krajského súdu v Bratislave č.k. 5Co/687/2014-172 zo dňa 19.9.2017, podľa ktorého možnosť automatickej obnovy nájmu je časovo limitovaná na obdobie jedného roka, z ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nevyplýva, že po uplynutí jedného roka odo dňa kedy mal nájom skončiť podľa pôvodnej zmluvy opätovne nastupuje povinnosť prenajímateľa podať žalobu o vypratanie, do 30 dní odo dňa kedy mal nájom skončiť. S ohľadom na uvedené preto dospel k záveru, že žalovaný v žalovanom období od 22.6.2008 do 31.12.2009 užíval predmet nájmu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 7.10.1993, v súlade s čl. 3 tejto zmluvy zaplatil za užívanie dohodnuté nájomné

vo výške 8.495,20 Sk (281,99 eur), čo zodpovedá dohodnutej výške ročného nájomného v roku 2008 a ako aj sumu 8.495,20 Sk (282,02 eur), čo predstavuje dohodnutú výšku ročného nájomného v roku 2009. Žalobca dôvodil, že k obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok ako bola pôvodne dojednaná, nemohlo dôjsť, nakoľko prišlo k zmene ešte pred uplynutím dohodnutej doby nájmu k prevodu podielu na nehnuteľnosti. Žalobca v konaní tvrdené skutkové okolnosti ničím nepreukazoval, avšak v prejednávanej veci neprišlo k zmene vlastníctva spoluvlastníckeho podielu žalovaného ani ku skončeniu nájomného vzťahu strán žiadnym zo spôsobov predpokladaných zmluvou alebo zákonom, preto vyhodnotil túto námietku ako nerelevantnú. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 256 ods. 1 C.s.p.

2. Proti tomuto rozsudku, do výroku, ktorým bola žaloba zamietnutá, podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, ktorý sa domáhal jeho zmeny tak, aby bolo jeho žalobe v celom rozsahu vyhovené z dôvodu, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Zotrval na svojej argumentácii, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je dispozitívneho charakteru a jeho aplikácia bola v článku 4 zmluvy platne vylúčená. Na podporu svojej argumentácie poukázal na rozhodovaciu činnosť Najvyššieho súdu Českej republiky, ktorý k rovnakému právnemu záveru došiel pri aplikovaní rovnakého ustanovenia Občianskeho zákonníka. Namietal tiež správnosť záveru súdu prvej inštancie o neplatnosti dojednania v článku 4 zmluvy. Z uvedeného ustanovenia jasne a zreteľne vyplýva vôľa zmluvných strán, aby sa po skončení doby nájmu stanovenej v zmluve nájom ďalej automaticky nepredlžoval. Mal za to, že zmluva zanikla uplynutím doby nájmu stanovenej v zmluve zo dňa 30. 11. 1997, v dôsledku čoho žalovaný užíval pozemok od 1. 12. 1998 bez právneho dôvodu a je povinný mu vydať bezdôvodné obohatenie vo výške rozdielu medzi nájomným podľa zmluvy a obvyklým nájomným za užívanie daného pozemku. V podanej replike žalobca zotrval na dôvodoch podaného odvolania s dôrazom na skutočnosť, že nie je podstatné aký skutkový stav rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky, ktorými argumentoval v podanom odvolaní, riešili, ale záver o tom, že sporné ustanovenie má dispozitívny charakter. Dodal, že rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sú v prípade ich aplikácie v Slovenskej republike vyššej právnej sily ako rozhodnutia okresných alebo krajských súdov. Dispozitívny charakter sporného ustanovenia odôvodňoval tiež znením § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka zakladajúceho zmluvnú autonómiu ohľadne skončenia nájmu.

3. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu poukázal na viaceré rozhodnutia vydané Krajským súdom v Bratislave, ktoré potvrdzujú jeho argumentáciu o tom, že sporné ustanovenie nemá dispozitívny charakter a vzhľadom na iný skutkový stav žiadal neprihliadnuť na žalobcom označené rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky. Stotožnil sa aj so záverom súdu prvej inštancie o neplatnosti dojednania v článku 4 nájomnej zmluvy pre jeho neurčitosť. V podanej duplike poukázal na to, že pokiaľ by súd prvej inštancie rozhodol v predmetnej veci v rozpore s právnym názorom vysloveným v obdobných veciach, narušil by princíp právnej istoty a vydal by prekvapivé rozhodnutie.

4. Odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti a v medziach uplatňovaných odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 379 a § 380 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.) došiel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

5. V preskúmvanej veci z obsahu spisu vyplýva, že rozsudkom Okresného súdu Malacky zo dňa 22.4.2015, č.k. 4C/72/2012-104 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 7Co/488/2015-126 zo dňa 20.12.2017, bola zamietnutá žaloba žalobcu, ktorou sa proti žalovanému domáhal zaplatenia sumy 402,38 eur spolu s úrokom z omeškania titulom vydania bezdôvodného obohatenia, na tom skutkovom základe, že nájomnou zmluvou zo dňa 7.10.1993 prevzal žalovaný s ostatnými spoluvlastníkmi v celosti do nájmu parcelu č. 2824/2 vo vlastníctve žalobcu, na dobu určitú od 1.1.1993 do 30.11.1997 za dohodnuté nájomné v sume 200 Sk/m2/rok a zaviazal sa platiť svoj podiel na ročnom nájomnom vo výške 8 495,20 Sk, a pretože žalovaný užíval pozemok aj po uplynutí dohodnutej doby nájmu, žalobca žiadal vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 5.7.2010 do 31.7.2010, od 1.8.2010 do 31.12.2010, od 5.7.2011 do 31.7.2011 a od 1.8.2011 do 30.9.2011, pričom výšku bezdôvodného obohatenia určil ako rozdiel medzi výškou obvyklého nájomného za m2/rok, za ktorú v rozhodnom období prenajímal obdobné pozemky a úhradami žalovaného v danom období. Súd prvej inštancie v danej veci uzavrel, že okrem neplatnosti dojednania v článku 4 nájomnej zmluvy z dôvodu rozporu s kogentným ust. § 676 ods. 2 a § 678 Občianskeho zákonníka, je prejav vôle strán v tomto článku neurčitý a nezrozumiteľný, čo je dôvodom neplatnosti časti nájomnej zmluvy aj podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozsudku, ktorým potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie, došiel k záveru, že súd prvej inštancie postupoval

správne, ak konštatoval, že ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka má kogentný charakter a odlišné dojednanie zmluvnými stranami nepripúšťa. Ide o nevyvrátiteľnú právnu domnienku, že dochádza ku konkludentnému obnoveniu nájomného vzťahu dojednaného na dobu určitú v prípade, ak nájomca užíva nehnuteľnosť aj po skončení nájmu a prenajímateľ nepodá v zákonom stanovenej lehote žalobu na vypratanie nehnuteľnosti. V danom prípade boli splnené zákonné podmienky pre konkludentné obnovenie nájomnej zmluvy uzavretej na dobu určitú (vždy na jeden rok), na uvedené nemá vplyv ani tvrdenie žalobcu o nemožnosti domáhať sa vypratania nehnuteľnosti. Vo vzťahu k argumentácii žalobcu, že čl. 4 nájomnej zmluvy vylučuje aplikáciu ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odvolací súd uviedol, že vzhľadom k záveru o kogentnosti predmetného ustanovenia nemožno dojednaním zmluvných strán vylúčiť jeho aplikáciu, a zo znenia uvedeného čl. 4 nájomnej zmluvy nemožno vyvodíť, že v ňom bolo dohodnuté, že na žalobcu ako prenajímateľa sa nevzťahuje povinnosť domáhať sa na súde vypratania nehnuteľnosti alebo vydania veci s účinkom zabránenia obnovenia nájmu.

6. K rovnakým právnym záverom; teda, že ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka má kogentný charakter a odlišné dojednanie zmluvnými stranami nepripúšťa; dospel v obdobných veciach, v ktorých sa žalobca domáhal vydania bezdôvodného obohatenia proti iným spoluvlastníkom stavby; Krajský súd v Bratislave aj v ďalších rozhodnutiach ( napr. rozsudky sp.zn. 4Co 377/2012, sp.zn. 10Co 19/2016).

7. Pokiaľ ide o riešenie uvedenej právnej otázky v slovenskej judikatúre, Najvyšší súd SR v bode 57 uznesenia zo dňa 11.12.2018 sp.zn. 3Obdo/34/2018; v ktorom sa zaberá použitím § 676 ods.2 Občianskeho zákonníka na nájom nebytového priestoru, ktorý skončil uplynutím dojednaného času podľa § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.; vytkol odvolaciemu súdu nesprávny záver o kogentnej povahe § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a konštatoval, že zmluvné strany si môžu aplikáciu predmetného ustanovenia dohodou vylúčiť a na odôvodnenie tohto názoru odkázal na rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 23.1.2013, sp.zn. 26Cdo/2689/2012. Vo vyššie uvedenom rozhodnutí, ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR pod R 41/2019, sa dovolací súd ako otázkou zásadného právneho významu primárne nezaoberal tým, či je ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka kogentné alebo dispozitívne, keď argumentácia dovolateľa spočívala na tvrdení, že uvedené ustanovenie Občianskeho zákonníka nie je možné aplikovať na právne vzťahy týkajúce sa nájmu nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb.

8. Pre posúdenie vzniku nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia bolo nutné v danej veci ako zásadnú právnu otázku vyriešiť, či ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka má kogentný alebo dispozitívny charakter a či dojednanie v článku 4 nájomnej zmluvy je pre neurčitosť a nezrozumiteľnosť neplatným právnym úkonom v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V tejto súvislosti odvolací súd vychádzal predovšetkým zo zásady právnej istoty vyjadrenej v čl. 2 Základných zásad Civilného sporového poriadku, ktorým zákonodarca chráni hodnotu predvídateľnosti práva resp. súdnych rozhodnutí, ako jednu z najvyšších ústavných hodnôt materiálneho právneho štátu. Obsahom uvedenej zásady je so zreteľom na závery vyplývajúce z ustálenej judikatúry Ústavného súdu SR (porov. napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR I. ÚS 87/93, PL. ÚS 16/95, II. ÚS 80/99, II. ÚS 243/05) požiadavka, aby sa na určitú právne relevantnú otázku pri opakovaní v rovnakých podmienkach dala rovnaká odpoveď, teda že obdobné situácie musia byť rovnakým spôsobom právne posudzované. V opačnom prípade dochádza k porušeniu zásady právnej istoty a zákonom ustanovenej povinnosti pri zabezpečovaní jednoty rozhodovania.

9. Aj keď právne závery všeobecných súdov obsiahnuté v ich rozhodnutiach nemajú v právnom poriadku Slovenskej republiky charakter precedensu, ktorý by ostatných sudcov rozhodujúcich v obdobných veciach zaväzoval rozhodnúť identicky, napriek tomu protichodné právne závery vyslovené v analogických prípadoch neprispievajú k naplneniu hlavného účelu princípu právnej istoty ani k dôvere v spravodlivé súdne konanie (obdobne napr. IV. ÚS 49/06, III. ÚS 300/06). V nadväznosti na uvedené Ústavný súd SR vníma ako ústavne nesúladnú aj existenciu rozhodnutí krajského súdu vydaných v skutkovo identických prípadoch, v ktorých rozhodol odchylným spôsobom (viď napr. bod 27 nálezu sp.zn. I. ÚS 168/2018).

10. So zreteľom na uvedené odvolací súd dospel k záveru, že pri zodpovedaní otázky platnosti dojednania v článku 4 nájomnej zmluvy možno zabezpečiť dôsledné rešpektovanie zásady právnej istoty vyjadrenej v čl. 2 Základných zásad C.s.p. iba tak, že odvolací súd, resp. senát rozhodujúci v preskúmvanej veci, bude vychádzať z právnych záverov vyslovených v rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 7Co/488/2015-126 zo dňa 20.12.2017. Podľa názoru odvolacieho súdu je potrebné rešpektovať v danej otázke prevažujúci názor jednotlivých senátov Krajského súdu v Bratislave v záujme zabezpečenia právnej istoty všetkých dotknutých subjektov ako i naplnenia princípu predvídateľnosti rozhodovania znamenajúceho, že strany v spore môžu legitímne očakávať, že štátne orgány budú v skutkovo a právne porovnateľných prípadoch rozhodovať rovnako. Odvolací súd preto považoval za

nevyhnutné vychádzať z právnych záverov vyslovených v totožnom prípade v rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 7Co/488/2015-126 zo dňa 20.12.2017 a prikloniť sa k právnomu názoru prezentovanému väčšinou odvolacích senátov na Krajskom súde v Bratislave vyjadrenom v ďalších obdobných prípadoch.

11. V súlade s vyššie prezentovaným právnym názorom je potom správny záver súdu prvej inštancie, že ustanovenie čl. 4 nájomnej zmluvy o tom, že po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu, je pre rozpor s kogentným ustanovením § 676 ods. 2 a s § 678 Občianskeho zákonníka neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ako aj konštatovanie, že znenie tejto časti zmluvy je pre neurčitosť a nezrozumiteľnosť dôvodom jej neplatnosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd dodáva, že aj v prípade, ak by odvolací súd posúdil ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ako dispozitívne v súlade s vyššie citovaným rozhodnutím (v bode 8), nie je dôvod v danej veci odchyliť sa od záverov prevažnej väčšiny senátov v obdobných veciach o tom, že sporné ustanovenie (čl. 4 nájomnej zmluvy) je pre neurčitosť a nezrozumiteľnosť neplatným právnym úkonom v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

12. S ohľadom na uvedené odvolací súd nepovažoval argumenty žalobcu, vychádzajúce z rozhodovacej činnosti iných súdov v SR a ČR, ktoré dospeli k inému záveru, za dôvodné, a preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti potvrdil ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 C.s.p.

13. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. Žalovanému, ktorý mal v odvolacom konaní úspech, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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 sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolateľ 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 dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je 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.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C.s.p.).