

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/156/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118295929
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Snopčoková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2019:6118295929.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Snopčokovej a sudkýň JUDr. Márie Podhorovej a JUDr. Evy Dzurikovej v právnej veci žalobcu D. G., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom E. XX, R. R., právne zastúpený JUDr. Ingrida Linkešová, s. r. o., B.: XX XXX XXX, so sídlom Kovačičská ul. 15075/4, 974 04 Banská Bystrica proti žalovanej Y. B., rod. L., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom T. XX, R. R., o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica, č. k. 20C/46/2018-123 zo dňa 31. 01. 2019 takto

rozhodol:

I. Rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 20C/46/2018-123 zo dňa 31. 01. 2019, p o t v r d z u j e .

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi trovy odvolacieho konania v rozsahu 100% v lehote 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorým rozhodne o výške náhrady trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť vypratať byt č. 29 s príslušenstvom nachádzajúci sa vo vchode č. 87 na Hornej ulici v Banskej Bystrici, v obytnom dome súp. č. XXXX na 6. poschodí, postavený na parc. č. C-KN č. XXX/X o výmere 376 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. Banská Bystrica a odovzdať ho žalobcovi v lehote 30 dní od odo dňa právoplatnosti rozhodnutia (výrok I.). O trovách konania rozhodol tak, že žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%, ktoré je žalovaná povinná zaplatiť žalobcovi v lehote 3 dní odo dňa rozhodnutia o výške trov samostatným uznesením (výrok II.). Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania, po právnom posúdení veci v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) a § 710 ods. 3 Obč. zák. (ďalej len OZ) dospel k názoru, že žaloba žalobcu je dôvodná a preto žalobe vyhovel a žalovanej uložil povinnosť predmetný byt vypratať a odovzdať ho žalobcovi. Súd prvej inštancie z rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor zo dňa 29. 12. 2016, č. vkladu V XXXX/XXXX zistil, že bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k bytu č. 29, súp. č. stavby XXXX, na pozemku registra C-KN č. XXX/X so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach k domu v prospech D. G. na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi G., a. s., so sídlom ČSA 26, Banská Bystrica ako predávajúcim a D. G. ako kupujúcim. Predmetná skutočnosť vyplýva z LV č. XXXX. Súd mal za to, že žalobca je vecne aktívne legitimovaný, je vlastníkom predmetného bytu, ktorý užíva žalovaná na základe nájomnej zmluvy zo dňa 15. 12. 2005 uzatvorenej s vtedajším vlastníkom, BPM, s. r. o., so sídlom Timravy 12, Banská Bystrica. Z predmetnej nájomnej zmluvy vyplýva, že nájomný pomer môže byť zrušený v súlade s § 710 a § 711 OZ a po zániku nájomcu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníkovi bytu. Z listu zo dňa 09. 01. 2017 (č. I. spisu 11) - Oznam o odpredaji bytu bolo zistené, že žalovanej bolo spoločnosťou MBB, a. s., Banská Bystrica oznámené, že predmetný byt, ktorého je

nájomcom, nadobudol do výlučného vlastníctva žalovaný na základe rozhodnutia V XXXX/XX. Vlastník nadobudol byt s právom tretej osoby spočívajúce v nájomnom vzťahu titulom nájomnej zmluvy zo dňa 01. 08. 2010 a zápisnice o prevzatí bytu zo dňa 14. 05. 2001. Bola požiadaná, aby uhradila od 01. 01. 2017 mesačné nájomné vrátane úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu novému vlastníkovi. Na (č. I. spisu 12) sa nachádza výzva zo strany žalobcu žalovanej zo dňa 30. 10. 2017, aby uhradila dlžnú sumu na nájomnom za dobu deväť mesiacov, ktorá je 999 Eur na jeho účet s upozornením odstúpenia od nájomnej zmluvy. Žalobca listom zo dňa 15. 01. 2018 vypovedal nájom žalovanej s poukazom na § 711 ods. 1 písm. d/ OZ. Žalovaná zásielku - Výpoveď v odbernej lehote neprevzala o čom svedčí potvrdenie poštového doručovateľa na zásielke (č. I. spisu 23); s poukazom na ustanovenie § 106 a § 112 CSP začala plynúť výpovedná lehota dňa 01. 03. 2018 a uplynula dňa 31. 05. 2018, napriek tejto skutočnosti žalovaná byt nevypratala. Súd prvej inštancie poukázal na to, že nájomný vzťah je typickým odplatným právnym vzťahom. Neplatenie nájomného možno považovať za také porušenie nájomnej zmluvy, ktoré je jej podstatným porušením. Nájom bytu sa končí uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. S poukazom na § 680 ods. 2 OZ, keďže došlo k zmene vlastníctva nájomný pomer sa neruší a nový vlastník prenajatej veci sa stane v dôsledku zmeny vlastníctva zo zákona prenajímateľom. Vstupuje do práv terajšieho prenajímateľa ex lege a len čo bola zmena vo vlastníctve nájomcovi oznámená nájomca je povinný plniť voči novému prenajímateľovi. Podľa § 677 ods. 1 OZ zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom iba výpoveďou. Súd v konaní mal za nesporné, že žalobca vstúpil (čo sa týka nájomného vzťahu) priamo zo zákona do práv a povinností pôvodného prenajímateľa so všetkými jeho obsahovými atribútmi, akými sú predmet nájmu, práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, pričom zmyslom uvedeného ustanovenia je zabezpečiť kontinuitu nájomného vzťahu v prípade zmeny vlastníctva k prenajatej veci, čím sa poskytuje nájomcovi právna ochrana v situácii, ktorú nemohol ovplyvniť a teda povinnosťou žalovanej bolo platiť nájom žalobcovi o čom mala vedomosť. Povinnosti nájomcu už smerujú voči novému nadobúdateľovi, nie voči jeho právnenému predchodcovi, ktorému už nájomca nemá právny dôvod plniť a ak tak robí, ide o plnenie bez právneho dôvodu. Nájomca nemá právo voľby, či bude platiť nájomné nadobúdateľovi alebo pôvodnému prenajímateľovi. Žalovaná v podstate neplatí nájomné žalobcovi ani právnenému predchodcovi, pretože nájom je jej vrátený späť a teda nájom uhradený vlastníkovi nie je. Pokiaľ došlo k výpovedi s poukazom na § 711 ods. 1 písm. d/ a uplynula aj ochranná šesťmesačná doba je žalovaná povinná predmetný byt vypratať, preto jej súd túto povinnosť uložil a žalobe v celom rozsahu vyhovel.

2. O trovách konania súd rozhodol postupom v zmysle § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi ako strane úspešnej v spore priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanej s tým, že o výške týchto trov bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti vo veci samej.

3. V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku súdu prvej inštancie podala odvolanie žalovaná, z dôvodov, že podľa žalovanej neboli splnené procesné podmienky, žalobca nepreukázal, že je nositeľom práva, ktoré uplatňuje v žalobe (aktívna vecná legitimácia) a žalovaná je nositeľom tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti (pasívna vecná legitimácia). Vo veciach platenia úhrady za služby spojené s užívaním bytu treba vždy vykonať dôkaz o existencii právneho úkonu, z ktorého sa vyvodzuje právny dôvod bývania. V danom prípade zápisnica o prevzatí bytu zo dňa 15. 12. 2005. V sporoch o úhradu je zásadne pasívne legitimovaný užívateľ bytu - nájomca a aktívne prenajímateľ. Prenajímateľom je vlastník domu, v ktorom sa byt nachádza. Ak nedošlo k prevodu vlastníctva všetkých bytov v dome podľa Zák. č. 182/93 Z. z. je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných do vlastníctva nájomcov neprevedených bytov. Namietala nedostatočnú argumentáciu a listinné dôkazy na preukázanie a posúdenie veci. Nájomná zmluva predložená bez evidenčného listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy - pre výpočet a spôsob nájomného, § 696 - podľa nájomnej zmluvy je ona povinná uhrádzať nájomné podľa uvedeného ustanovenia zákona a nie ako to uvádza žalobca, že je povinná platiť nájomné podľa § 671 - t. j. trhové nájomné. Dohodnuté podmienky v nájomnej zmluve nemôže meniť tretia osoba, nemôže ani zakladať doteraz neexistujúce právne vzťahy súdnym rozhodnutím a vstúpiť do právneho postavenia prenajímateľa. Užívania bytu sa týkajú ust. § 685 až 716, teda nie je možné aplikovať ust. § 680 OZ. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorá bola predložená. Žalobca predložil pozmenenú nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi žalovanou a BPM s. r. o.. Nepredložil kúpnu zmluvu, aby deklaroval svoje tvrdenie, že je výlučným vlastníkom. Rozhodnutie o povolení vkladu nie je dôkaz, nemožno ho napadnúť odvolaním, ale požiadať o preskúmanie tohto rozhodnutia. Z úradnej

povinnosti súd nevyhovel jej požiadavke, žalobca vyvíjal nátlak na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, pričom poukázala na e - mail, ktorý je obsiahnutý v spise - návrh na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, ktorý mala aj prilepený na dverách vstupných do bytu. Poukázala na LV XXXX, kde je titul nadobudnutia od začiatku od kúpy internátu až po zlúčenie spoločnosti MBB a. s. a MPM s. r. o., čo nemožno považovať za prevod vlastníctva bytu. Je tam aj zmena 10/2009, to išiel dom do odpredaja k 30. 09. 2009 a predajom prvého bytu sa stáva domom s bytmi vo vlastníctve. Platí § 16 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z. z. Ak prevedie vlastní dom (MBB, a. s.) do vlastníctva tretej osoby bez predchádzajúceho zániku nájmu, je takáto zmluva absolútne neplatná priamo zo zákona, síce bolo právoplatne rozhodnuté, ale právne účinky nenastanú ani spätne. Že išlo o prvý prevod predložila ona aj v r. 2016, ako neodpredaného bytu. Ak vlastní dom prevedie byt podľa Občianskeho zákonníka § 588 KZ, je to obchádzanie zákona. Vlastník bytu (nie domu), môže svoje vlastníctvo prevádzať na základe KZ, DZ, dedič, založiť. Žalobca nepreukázal, že BPM s. r. o. (MBB a. s.) previedla byt č. 29 kúpnu zmluvou ako jej výlučné vlastníctvo. Ďalej jednou zmluvou sú prevedené dva byty, každý je samostatnou vecou občiansko-právnych vzťahov. Dva byty na jednom LV je možné, ale jednou zmluvou vylúčené. V oznámení o predaji bolo, že vlastní nadobudol byt č. 29 s právom tretej osoby na základe NZ a zápisnice bytu č. 7 1. poschodie: a tu je aj odpoveď, prečo nepreberala poštu, je to podvod po všetkých stránkach. NZ ukladá po skončení nájomného odovzdať byt vlastníkovi domu. Z každej jednej argumentácie a listinných dôkazov ňou predložených, že nájom uhrádza správne, NZ je platná. Ďalším odvolacím dôvodom je, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Na základe vykonaných dôkazov súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie eventuálne navrhla rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

4. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovanej uviedol, že jej odvolanie považuje za nedôvodné a účelové, tak ako aj všetky jej vyjadrenia v predmetnom prvoinštančnom konaní. Žalobca trvá na všetkých svojich vyjadreniach a argumentoch, ktoré uviedol v konaní pred súdom prvej inštancie. Má za to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vo veci je správne a dostatočne odôvodnené. Postup súdu bol v súlade s princípmi civilného sporového konania, súd sa vysporiadal so všetkými dôkazmi týkajúcich sa predmetu konania zvlášť ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Žalovaná podaným odvolaním sleduje len oddialenie meritórneho rozhodnutia vo veci, t. j. odsťahovanie sa z bytu žalobcu. V odvolaní neuvádza žiadne nové skutočnosti, aké uvádzala v konaní pred súdom prvej inštancie. Nikdy nemala záujem komunikovať so žalobcom a žalobcovi žiaľ neostala iná možnosť, len sa obrátiť na súd. Napriek všetkému, do dnešného dňa žalovaná žalobcovi neuhradila ani časť nájomného a byt žalobcu aj naďalej napriek tomu užíva. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a priznal žalobcovi 100% náhrady trov konania.

5. Žalovaná v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu uvádzala vo vzťahu k predmetu sporu totožné skutočnosti, ako v podanom odvolaní. Podľa nej odvolanie je dôvodné, pretože ide o podvodný prevod bytu bytovou mafiou. Opätovne poukázala, že súd odmieta preskúmať platnosť právneho úkonu KZ z úradnej povinnosti, s požiadavkou, aby súd vykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, aby bola predložená kúpna zmluva, ktorou MBB a. s. previedla byt na žalobcu so všetkými prílohami - návrh na vklad, potvrdenie, že na byte nie sú nedoplatky, zápisnica z ohliadky bytu, akou formou je ľarcha na byte - nájomca právoplatné rozhodnutie OS, KS, že MBB a. s. môže previesť byty na tretiu osobu a k tomu za cenu, akú určil MBB a. s., dôkaz, že byt kúpil s ľarchou, vysvetliť z oznámenia o prevode bytu, že nadobudol byt s právom tretej osoby spočívajúcej v nájomnom vzťahu z titulu NZ a zápisnice k bytu č. 7. Navrhla výsluch svedkov M. R., osobu, ktorá vypracovala KZ, pracovníčku katastra nehnuteľností.

6. Žalobca v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovanej uviedol, že s týmto nesúhlasí v celom rozsahu, považuje ho za nedôvodné a argumentáciu v ňom uvedenú za účelovú a bez právneho základu. Argumenty žalovanej sa neustále zaoberajú tým, že žalobca mal nadobudnúť vlastnícke právo k bytu v rozpore s ust. § 16 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čo však nie je meritom veci. Opakovane uviedol, že jej vyjadrenie je len snahou oddialiť vypratanie bytu. Rozsudok súdu prvej inštancie považuje za vecne správny.

7. Žalovaná k písomnému vyjadreniu žalobcu vo vyjadrení zo dňa 10. 08. 2019 uviedla, že s vyjadrením žalobcu nesúhlasí v celom rozsahu. Vec bola rozhodnutá súdom prvej inštancie bez toho, aby skúmal merito veci, čím merito veci bolo posúdené svojvoľne, na základe domniek a predpokladov, čo je v rozpore so zásadou kontradiktórnosti. Súd nevykonal žiadny procesný úkon smerujúci k rozhodnutiu v merite veci. Nepreskúmal platnosť právneho úkonu KZ zo dňa 02. 12. 2016 o kúpe bytov č. 7 a 29, neboli vypočutí svedkovia, nebola predložená žiadna verejná alebo iná listina, ktorá by dokazovala, že prevod bytu na tretiu osobu bol v súlade so zákonom 182/1993 o vlastníctve bytov a NP. Kópia originálu LV XXXX, ktorú ona predložila súdu je svedectvom, že MBB a. s. ako nástupnícka spoločnosť BPM s. r. o. bola pôvodne vlastníkom domu a vlastníkom doposiaľ neodpredaného bytu č. 29 a v takom prípade prevod bytu na tretiu osobu odporuje § 16 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z. z., ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu priamo zo zákona. Nedá sa odstrániť a má za to, že to je dôvod, prečo súd neskúma platnosť právneho úkonu z úradnej povinnosti. Protistrana nepreukázala opak, odvoláva sa na § 680 OZ no nepreukázala, že boli splnené zákonné podmienky v zmysle § 20 Zákona o vlastníctve bytov a NP, kedy je možné previesť byt KZ § 588 OZ. MBB a. s. nepreukázala, že predmetný byt predala ako výlučný vlastník, pretože predávajúci nemôže na kupujúceho previesť viac práv ako má on/relevantný dôkaz neexistuje a preto žalobca sa vyhýba predloženiu KZ, na základe ktorej kataster rozhodol o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, ktoré je právoplatné, avšak postihnuté absolútnou neplatnosťou, pretože žalobca nepreukázal opak a nepredloženie dôkazu je marenie spravodlivosti. Z neplatného právneho úkonu nemožno nadobudnúť vlastníctvo, teda ani vypratať. Tvrdenie žalobcu, že sa snaží oddialiť vypratanie bytu je poškodzovanie dobrého mena. V ďalšom uvádzala skutočnosti zhodné ako v konaní pred súdom prvej inštancie resp. v podanom odvolaní a predchádzajúcom písomnom vyjadrení. Má za to, že žalobca nepreukázal vecnú legitimitáciu. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na doplnenie dokazovania na ďalšie konanie a rozhodnutie eventuálne, aby rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobu v celom rozsahu zamietol.

8. V dôsledku podaného odvolania žalovanou krajský súd ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“), vec preskúmal v medziach daných ust. § 379 a 380 CSP a bez nariadenia pojednávania v súlade s ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

9. V zmysle § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

10. V zmysle § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

11. Na základe podaného odvolania žalovanej, tak v rozsahu podaného odvolania v zmysle § 379 CSP a dôvodov podaného odvolania podľa § 380 CSP po preskúmaní rozsudku súdu prvej inštancie a konania, ktoré mu predchádzalo odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav veci, dôkazy vyhodnotil v súlade s ust. § 71 ods. 1 CSP, rozhodnutie náležite odôvodnil, pričom odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie má náležitosti podľa § 220 ods. 2 CSP. S prihliadnutím na rozsah odvolania žalovanej a odvolacie dôvody žalovanej uvedené v jej odvolaní, pričom odvolací súd poukazuje na to, že za obsahové vymedzenie odvolania zodpovedá žalovaná a odvolací súd je povinný rešpektovať odvolacie dôvody žalovanej uvedenej v jej podanom odvolaní, pretože týmito odvolacími dôvodmi je v zmysle § 380 ods. 1, CSP viazaný, odvolací súd konštatuje, že na základe preskúmania veci dospel odvolací súd k záveru, že podané odvolanie žalovanej dôvodné nie je. Odvolací súd sa s rozhodnutím súdu prvej inštancie vysloveným v napadnutom rozhodnutí vo veci samej ako aj z jeho dôvodmi stotožňuje a na tieto poukazuje, pričom odvolací súd zároveň konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozhodnutia. Po preskúmaní veci odvolací súd nezistil žiadne vady konania, v konaní pred súdom prvej inštancie, ktoré by sa týkali procesných podmienok; čo sa týka preskúmania veci samej odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby žalobcu dospel k správnym skutkovým a právnym záverom a rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie nie sú založené na chybnom hodnotení dôkazov, právne posúdenie veci zo strany súdu prvej inštancie je správne.

12. Súd prvej inštancie sa dostatočným spôsobom vysporiadal s námietkami žalovanej uplatnenými v konaní pred súdom prvej inštancie, pričom odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie vykonané súdom v bodoch 10. až 19. odôvodnenia, na ktoré i odvolací súd v plnom rozsahu poukazuje. S prihliadnutím na obsah odvolania žalovanej a odvolacie námietky uvedené v odvolaní žalovanej, odvolací súd v prvom rade poukazuje na najzásadnejšiu odvolaciu žalovanej v podanom odvolaní, spočívajúcu v námietke žalovanej vo vzťahu k nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby, ktorou sa domáhal vypratania predmetného bytu, keď namietala, že podľa nej žalobca nie je vlastníkom bytu a má za to, že kúpna zmluva uzavretá medzi MBB, a. s., Banská Bystrica ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim, predmetom ktorej, okrem iného bol aj byt č. 29, nachádzajúci sa vo vchode č. 87, na 6. poschodí, súp. č. stavby XXXX, na pozemku registra V. XXX/X, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, pod č. V XXXX/XXXX zo dňa 29. 12. 2016, je pre rozpor so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Odvolací súd preskúmaním veci dospel k záveru, že na túto odvolaciu námietku nemožno v konaní prihliadať, pričom odvolací súd vypočítaním záznamu z pojednávania konaného pred súdom prvej inštancie dňa 24. 09. 2019 zistil, že k tejto námietke sa v rámci pojednávania vyjadroval aj súd prvej inštancie s poukazom na to, že súd nemá žiadnu vedomosť o prípadnom konaní, ktoré by sa týkalo neplatnosti predmetného právneho úkonu. Odvolací súd sa nestotožňuje s argumentom žalovanej uvedeným v odvolaní, že súd prvej inštancie mal riešiť otázku platnosti kúpnej zmluvy, na základe ktorej nadobudol vlastníctvo predmetného bytu, ktorého nájomkyňou bola žalovaná, resp. neplatnosti tejto kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi MBB, a. s., Banská Bystrica ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim, že mal vykonať ex offio posúdenie platnosti tejto zmluvy, keď podľa názoru žalovanej zmluva je neplatná pre obchádzanie zákona, a to konkrétne § 169 ods. 1 zák. č. 183/1993 Z. z., pričom sa jedná o absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy podľa žalovanej. Odvolací súd uvádza, že predmetom tohto súdneho konania je vypratanie bytu, ktorého nájomkyňou bola žalovaná. Z dôvodu, že žalobca pre neplnenie si povinnosti nájomcu dal žalovanej výpoveď a nájom bytu žalovanej skončil dňom 31. 05. 2018 uplynutím výpovednej lehoty v súlade s ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Žalobca v konaní uniesol povinnosť tvrdenia ako aj dôkazné bremeno, keď preukázal, že je vlastníkom predmetného bytu, a to jednak rozhodnutím Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor č. vkladu H zo dňa 29.12. 2016, ako aj výpisom z katastra nehnuteľností, z ktorého súd mal za preukázané, že k spornému bytu je ako vlastníkom v celosti zapísaný žalobca. Súd v tomto konaní nemohol, a to ani prejudiciálne riešiť otázku platnosti, resp. neplatnosti kúpnej zmluvy, na základe ktorej žalobca nadobudol predmetný byt, pričom odvolací súd zdôrazňuje, že v tomto konaní nie je stranou sporu druhá zmluvná strana kúpnej zmluvy a to predávajúci MBB, a. s., Banská Bystrica. K námietke žalovanej podanej v odvolaní o nedostatočnej argumentácii a listinných dôkazov na preukázanie a posúdenie veci súdom prvej inštancie, odvolací súd uvádza, že ani túto nemožno považovať za dôvodnú, k námietke žalovanej, že keďže žalobca nepredložil kúpnu zmluvu, na základe ktorej nadobudol vlastníctvo predmetného bytu, pričom podľa žalovanej pre ňu rozhodnutie o vklade nie je dôkazom, odvolací súd uvádza, že posúdenie skutkového a právneho stavu na základe zisteného skutkového stavu vychádzajúceho z produkovaných dôkazov v súdnom konaní, je činnosťou súdu prvej inštancie, pričom na preukázanie vlastníctva predmetného bytu žalobcom aj podľa názoru odvolacieho súdu sú postačujúce dôkazy, ktoré v konaní produkoval žalobca, tak ako je to už uvedené vyššie a z tohto dôvodu potom súd ani nevykonával navrhované dôkazy žalovanou, vzťahujúce sa výlučne ku kúpnej zmluve a k otázke posúdenia platnosti tejto zmluvy vo vzťahu k predmetnému bytu. Z tohto dôvodu preto nemožno akceptovať ani námietku žalovanej, že súd nevykonával navrhnuté dôkazy, ktoré navrhovala žalovaná, čím malo dôjsť k porušeniu práva na spravodlivý proces. Pokiaľ žalovaná v konaní uvádzala a aj v odvolaní ako odvolaciu námietku uviedla, že ona uhrádzala nájom spoločnosti MBB, a. s. Banská Bystrica, podľa nájomnej zmluvy, táto námietka neobstojí, pretože z konania bolo nepochybne preukázané, že došlo k zmene vlastníctva predmetného bytu, pričom zároveň v zmysle § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka žalobca zo zákona vstúpil do všetkých práv a povinností prenajímateľa predmetného bytu, na ktorú skutočnosť žalovaná bola riadne upozornená, a to ešte pôvodným prenajímateľom spoločnosťou MBB, a. s., Banská Bystrica, listom zo dňa 09. 01. 2017, avšak túto skutočnosť žalovaná bez ďalšieho žiadnym spôsobom nerešpektovala. Nie je preto sporné, že žalovaná nájom ako nájomkyňa žalobcovi ako prenajímateľovi bytu neuhrádzala, tento pristúpil k výpovedi z nájmu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, pričom nájom predmetného bytu bol ukončený dňom 31. 05. 2018, kedy uplynula výpovedná lehota. Odvolací súd navyše poukazuje, že v konaní žalovaná ani netvrdila a ani žiadnym spôsobom nepreukazovala, že by neplatnosť výpovede napadla žalobou na súd, teda v čase podania žaloby návrh žalobcu bol dôvodný, pretože v čase podania žaloby, ako aj v čase rozhodovania súdom prvej inštancie, žalovaná nemala žiadny nájomný pomer k predmetnému bytu. Pokiaľ žalovaná

v podanom odvolaní uvádzala aj odvolacie námietky, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, tieto odvolacie námietky (nad rámec námietok uvedených vyššie) žiadnym spôsobom bližšie nešpecifikovala, preto sa nimi odvolací súd nad rozsah skúmania splnenia procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP) pri rozhodovaní o podanom odvolaní nemohol zaoberať. Vzhľadom na to, že v podanom odvolaní žalovaná neuviedla žiadnu takú okolnosť, ktorá by bola spôsobilá privodiť iné rozhodnutie vo veci, než ako rozhodol súd prvej inštancie, odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania napadnutý rozsudok postupom podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil ako vecne správny.

13. Odvolací súd preskúmal i výrok o trovách prvoinštančného konania, nakoľko sa jedná o závislý výrok na rozhodnutí vo veci samej a dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne aplikoval ust. § 255 ods. 1 CSP, keď žalobcovi ako procesne úspešnej strane sporu v celom rozsahu priznal náhradu trov konania voči žalovanej. Z týchto dôvodov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu ako vecne správny potvrdil.

14. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 CSP aplikujúc ust. § 262 ods. 1 a ust. § 255 ods. 1 CSP. Žalobca bol v odvolacom konaní úspešnou stranou sporu v celom rozsahu, preto odvolací súd rozhodol tak, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi trovy odvolacieho konania v rozsahu 100 %, pričom o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhoduje súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP.

15. Rozhodnutie senátu krajského súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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 znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 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 (§ 420 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 dovolacieho súdu,

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

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. a/ až c/ 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) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

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/.

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1 a 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

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

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 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).