



JUDr. Milan Chovanec	
- 7. 03. 2018	
Číslo	Počet strán

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov senátu - sudcov JUDr. Amálie Paulerovej a JUDr. Róberta Urbana v právnej veci **žalobkyně: Iveta Kubalová**, s miestom podnikania Nesluša 1029, IČO: 34 361 073, právne zastúpená spoločnosťou Advokátska kancelária VARMUS s. r. o., so sídlom Palárikova 83, Čadca, proti **žalovanému: Obec Nesluša**, so sídlom Nesluša 978, IČO: 00 314 137, právne zastúpenému spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Milan Chovanec s.r.o., so sídlom Vojtecha Tvrdeho 17, Žilina, o **neplatnosť skončenia nájmu**, na základe odvolania žalobkyně proti rozsudku Okresného súdu Žilina, č.k. 6C/201/2016-95 zo dňa 9. mája 2017, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **potvrdzuje**.

Žalovaný **má** voči žalobkyni **nárok** na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### Odôvodnenie

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol žalobu o určenie, že výpoveď zo zmluvy č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov uzavretej medzi stranami sporu dňa 01.04.2009, ktorú dal žalobkyni žalovaný, je neplatná.

2.Súd prvej inštancie vychádzal zo zistenia, že dňa 01.04.2009 uzavrel žalovaný ako prenajímateľ so žalobkyňou ako podnájomcom zmluvu č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bol záväzok prenajímateľa prenechať podnájomcovi za odplatu do užívania nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Nesluša evidované v katastri nehnuteľností na LV č. 1244 ako: stavba Bufet Večierka súp. č. 1085 postavená na pozemku parcela KN-C č. 1394/2 a pozemok parcela KN-C č. 1394/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 390 m<sup>2</sup> na účely pohostinskej činnosti a výroby hotových jedál pre výdajne. Doba podnájomu bola dohodnutá na dobu určitú od 01.04.2009 do 31.03.2019. Nájomné bolo stanovené vo výške 1.200 eur mesačne. Podľa ust. čl. IX. bod 1 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že podnájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov alebo výpoveďou nájomnej zmluvy, pričom v zmysle čl. IX. bod 2 písm. e) zmluvy bol prenajímateľ oprávnený písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času výpoveďou, ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene účelu užívania stavby v súvislosti s investičným zámerom Obce Nesluša, čo bráni užívaniu predmetu nájmu. Podľa výpisu uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Nesluša zo dňa 02.10.2015 Obecné zastupiteľstvo Obce Nesluša na svojom zasadaní dňa 23.09.2015 prijalo uznesenie č. VI-16/2015, ktorým schválilo investičný zámer revitalizácie centra obce. Následne obec Rudina ako príslušný stavebný úrad povolila rozhodnutím č. 641/2015 (právoplatným 22.12.2015) odstránenie stavby: "Bufet - Večierka súp. č. 1085" na pozemku parcela KN-C č. 1394/2, k. ú. Nesluša pre žiadateľa Obec Nesluša za splnenia podmienky (okrem ďalších), že pozemok sa po odstránení stavby využije ako súčasť oddychovej zóny s prvkami drobnej architektúry (lavičky, informačné tabule a pod.) s výsadbou zelene, prípadne plochy, kde by mohlo byť trhovisko. Listom zo dňa 18.01.2016 označeným ako "Výpoveď" zn. S6/86/2016 (adresovaným žalobkyňi) žalovaný vypovedal zmluvu o nájme s odkazom na ust. § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb. a ust. čl. IX. bod 2 písm. e) zmluvy, súčasne s odkazom na to, že Obecné zastupiteľstvo Obce Nesluša schválilo investičný zámer revitalizácie centra obce, pričom súčasťou tohto zámeru je aj asanácia stavby - Bufet večierka súp. č. 1085. Výpoveď žalovaný vzťahoval na celý predmet nájmu špecifikovaný v predmetnej zmluve.

3.Následne okresný súd vymedzil, že žalobkyňa sa tak v konaní ako nájomca nehnuteľností uvedených v zmluve č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov proti žalovanému ako prenajímateľovi domáha určenia (deklarovania) neplatnosti (absolútnej podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka) výpovede zmluvy č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov uzavretej medzi stranami sporu dňa 01.04.2009, ktorú dal žalovaný žalobkyňi dňa 18.01.2016, t.j. určenia právnej skutočnosti a nie určenia, či tu právo je, alebo nie je. Právny úkon (v danom prípade výpoveď zmluvy o nájme ako jednostranný právny úkon žalovaného) je právnou skutočnosťou, s ktorou objektívne právo spája zánik práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich z zmluvy o nájme (zrušenie zmluvy o nájme podľa ust. § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, resp. podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov). Z tohto vyplýva, že pre účely ustanovenia § 137 CSP (citovaného v napadnutom rozsudku) je potrebné vnímať žalobu o určenie platnosti/neplatnosti právneho úkonu ako žalobu o určenie právnej skutočnosti podľa ust. § 137 písm. d) CSP. V danej súvislosti poukázal na osobitnú časť dôvodovej správy k ust. § 137 CSP, podľa ktorej: "*Ustanovenie obsahuje demonštratívny výpočet druhov žalôb, pričom doterajšiu právnu úpravu pomerne výrazne modifikuje. ... Úplne nová koncepcia je zakotvená v písmene c) a d), kde sa rozlišuje klasická určovací žaloba a žaloba o určenie inej právnej skutočnosti podľa písmena d). Záujmom zákonodarcu bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti/platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a mňajú sa účelu žaloby určovacej. Medzi osobitné predpisy podľa písm. d) patria napríklad Zákonník práce, zákon o dobrovoľných dražbách a pod.*"

4. Na základe opísaného súd prvej inštancie dospel k záveru, že nový/aktuálny procesný predpis (CSP) zásadne nepripúšťa žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu (takýmto je napr. Zákonník práce, Zákon o dobrovoľných dražbách, Zákon o notároch). Pre tieto výnimky je spoločné, že priamo osobitný právny predpis vo svojej dikcii priznáva oprávnenej osobe domáhať sa o určenie tejto právnej skutočnosti (podporne poukázal na identické stanovisko Krajského súdu v Žiline v jeho rozhodnutí 8Co/4/2017-117 zo dňa 31.01.2017). Zo žiadneho právneho predpisu však nevyplýva možnosť domáhať sa neplatnosti výpovede zmluvy o nájme (s výnimkou zmluvy o nájme bytu podľa § 711 ods. 6 OZ) ako právnej skutočnosti. Z dôvodu procesnej neprípustnosti žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu teda žalobu zamietol a súčasne pre nadbytočnosť nevykonal ďalšie dokazovanie navrhované stranami sporu.

5. Nadväzne s ohľadom na zamietnutie žaloby v celom rozsahu okresný súd samostatným výrokom rozhodol o zrušení (§ 335 ods. 1 CSP) nariadeného neodkladného opatrenia (č. k. 6C/201/2016-42 zo dňa 28.09.2016), ktorým uložil žalovanému povinnosť, aby sa zdržal akéhokolvek konania smerujúceho k vyprataniu predmetu nájmu.

6. Napokon, súd prvej inštancie s poukazom na § 255 a § 262 ods. 1 CSP rozhodol o trovách konania tak, že plne úspešnému žalovanému priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

7. Proti tomuto rozsudku podala odvolanie žalobkyňa a domáhala sa zrušenia napadnutého rozhodnutia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Po rozsiahlej (a v plnej miere nadbytočnej – pozn. odvol. súdu) citácii takmer celého obsahu odôvodnenia napadnutého rozsudku poukázala na znenie § 129 CSP upravujúceho vady žaloby a zdôraznila, že ak súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba voči neplatnosti výpovede z nájmovej zmluvy (t.j. určenie právnej skutočnosti) je neprípustná, pretože to nevyplýva z hmotného právneho predpisu, bolo povinnosťou súdu prvej inštancie procesným postupom podľa § 129 pokúsiť sa odstrániť vady podania žalobkyne a až následne, ak sa vady odstrániť nepodarí, žalobu odmietnuť. Pokiaľ tak nepostupoval, ale priamo žalobu bez vykonaného dokazovania zamietol, jeho rozhodnutie bolo prekvapivé a takým procesným postupom bolo porušené právo žalobkyne na spravodlivý proces. Súčasťou práva na spravodlivý proces je totiž riadne poučenie o procesných právach a povinnostiach, vrátane zákazu prekvapivých rozhodnutí.

8. Okrem prekvapivosti sa podľa odvolateľky javí rozhodnutie aj príliš formalistické, čo je v rozpore s judikatúrou Ústavného súdu SR. Súd totiž rozhodol len podľa formulácie žalobného petitu a nie podľa celého jeho obsahu. Z obsahu žaloby ale vyplýva, že žalobkyňa sa domáhala určenia, že je nájomníčku nebytových priestorov, čo je žalobný petit o určenie práva (právneho vzťahu), na ktorom má žalobkyňa nepochybne naliehavý právny záujem. Bolo preto procesnou povinnosťou súdu prvej inštancie v konaní pokračovať, vykonať dôkazy, ktoré navrhla na zistenie rozhodujúcich skutočností a v spore rozhodnúť v súlade s obsahom žaloby.

9. V písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaný navrhol potvrdiť napadnutý rozsudok. Zdôraznil, že žalobkyňa svoj nedostatok riadne uviesť petit prenáša na súd, pričom opomína, že nedostatok žaloby vznikol ex lege a bolo jej povinnosťou uviesť žalobu do súladu so znením § 137 CSP. V ďalšej časti zopakoval skutkové okolnosti prípadu a svoje právne posúdenie veci.

10. V písomnej reakcii odvolateľka zopakovala, že súd ju mal z úradnej moci vyzvať na doplnenie alebo opravu podania v určenej lehote, inak došlo k jeho pochybeniu a bolo žalobkyni odopreté právo na spravodlivý proces. Následne zopakovala svoju vecnú argumentáciu ohľadne neuznania platnosti výpovede v celom rozsahu.

11. Napokon, v poslednom vyjadrení žalovaná zdôraznila, že nedostatok naliehavého právneho záujmu bol daný v danom prípade už pred 01.07.2016 a bolo výhradnou povinnosťou žalobkyne uviesť žalobu do súladu so znením § 80 písm. c) a dnes § 137 CSP. V tejto spojitosti citovala nález Ústavného súdu SR, sp.zn. III. ÚS 267/2017 zo dňa 4. júla 2017 o podstate princípu okamžitej aplikability Civilného sporového poriadku, ktorého zmyslom je zabezpečiť procesne efektívne prejednanie vecí vyhnutím sa nachádzania vhodného procesného režimu (v spleti prechodných ustanovení) a umožniť súdom sústrediť sa na hmotnoprávnu povahu sporu. Z predloženej žaloby bolo zrejmé, že sa domáhala neplatnosti výpovede zo zmluvy o podnájme, čo formulovala aj vo svojom petite. Aj pokiaľ by z jej konania malo vyplývať, že sa domáha zachovania podnájomného vzťahu, súd ju nemôže poučiť o nedostatkoch žalobného petitu. O to viac uvedené platí, ak bola zastúpená advokátom. Záverom zopakoval právne posúdenie veci.

12. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná strana sporu (§ 359 CSP) v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal vec v rozsahu danom v ustanovení § 379 CSP a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP

13. Predostretá odvolacia argumentácia nie je spôsobilá relevantne spochybníť/vyvrátiť určujúcu právnu úvahu súdu prvej inštancie o nedostatku naliehavého právneho záujmu na žalobkyňou podanej žalobe o určenie právnej skutočnosti. Predmetná úvaha (okresného súdu) je totiž založená na explicitnom znení procesnej normy (§ 137 CSP – bod 13 napadnutého rozsudku), ktorá (norma) vyžaduje, aby v prípade žaloby o určenie právnej skutočnosti (akou je i žaloba v súdnej veci) naliehavý právny záujem vyplýval z osobitného predpisu, čo však v posudzovanej veci nepochybne (netvrdí to ani žalobkyňa) naplnené nie je. Jednoznačne vyjadrenému zneniu aplikovanej normy súčasne zodpovedá aj okresným súdom podporne citovaná časť dôvodovej správy deklarujúca úmysel zákonodarcu dosiahnuť (týmto znením § 137 CSP) vylúčenie určitého okruhu súdnych žalôb (ako je i dotknutá žaloba) zo súdneho konania z dôvodu, že (takéto žaloby) nevedú k definitívnemu riešeniu sporu.

14. Nadväzane možno uzavrieť, že žalobkyňou zvolený procesný prostriedok (ochrany tvrdeného práva) vykazuje deficit nedostatku zákonom požadovanej náležitosti - naliehavého právneho záujmu, ktorá skutočnosť vylučuje možnosť meritórneho posúdenia uplatneného nároku. Právo na súdnu ochranu totiž nie je (nemôže byť) absolútne (v zmysle „za každých podmienok“), naopak, prístup k súdu musí spĺňať zákonom nastavené charakteristiky/podmienky (jednou z nich je i požiadavka naliehavého právneho záujmu), inak by viedol k znefunkčneniu systému súdnej ochrany.

15. Opísaného (a zásadného) záveru si je evidentne vedomá aj odvolateľka, keďže svoju argumentáciu nesmeruje k popretiu vyššie konštatovaného, ale k povinnosti okresného súdu vyzvať žalobkyňu na opravu podania, resp. k povinnosti rozhodnúť podľa obsahu žaloby (nie petitu).

16. K tejto časti odvolacích námietok krajský súd predovšetkým zdôrazňuje že podaná žaloba má všetky náležitosti podania/žaloby vyžadované procesným kódexom (§ 127 a § 132

CSP). Nie je preto namieste postup v zmysle § 129 CSP – výzva na doplnenie alebo opravu podania vo veci samej, ako sa nesprávne domáha odvolateľka. Inými slovami, hypotéza predmetného ustanovenia nekorešponduje stavu v súdnej veci. To, k čomu smeruje odvolateľka je totiž skôr požiadavka, aby ju súd poučil ako zmeniť žalobu (ktorej formu sama zvolila) tak, aby bola v konaní úspešná (nie aby doplnila/opravila vady podania), čo by bolo neprípustným porušením zásady rovnosti sporových strán (pozri napr. *Števček, M. a kol.*, Civilný sporový poriadok. Komentár. C.H.Beck. 2016. str. 465).

17.Napokon, pokiaľ odvolateľka diferencuje medzi obsahom žaloby a obsahom žalobného návrhu/petitu, uvedené je vo všeobecnosti správne. Následne ale platí, že súd (síce) nie je viazaný formuláciou petitu (môže ho do určitej miery upraviť), je však viazaný petitom po obsahovej stránke. Požiadavka na obsahovú presnosť petitu by nemala byť posudzovaná striktne v niektorých prípadoch (kedy by sa to javilo ako neprimerané prísne), napr. ak žalobca nemôže poznať výšku nároku (bude vyplývať zo znaleckého posudku) alebo ak určitý spôsob vyporiadania vyplýva zo zákona. V súdnej veci sa nejedná ani o jednu z opísaných okolností, žalobkyňa jednoznačne zvolila žalobný návrh – neplatnosť výpovede - a následne žiada, aby súd z dôvodu zjavne zle zvolenej formy žaloby vygeneroval z predložených skutkových tvrdení vhodný skutkový stav a vybral si, „čomu sa dá vyhovieť“ a rozhodol o tom, že žalobkyňa je nájomníčkou nebytových priestorov, čo nepochybne okrem posúdenia ne/platnosti výpovede zahŕňa/vyžaduje i ďalšie skutkové zistenia (týkajúce sa aj obdobia po výpovedi), čo zjavne prekračuje prípustnú/akceptovateľnú mieru (možnej) ingerencie všeobecného súdu do predmetu sporu (ktorý predmet vymedzuje a ním disponuje práve a len žalobca) v kontradiktórnom súdnom konaní. Žiada sa súčasne dodať, že napadnutý rozsudok nie je prekážkou veci rozsúdenej, nič teda žalobkyni nebráni podať žalobu spĺňajúcu podmienky § 137 CSP.

18.Na základe opísaného krajský súd pristúpil k potvrdeniu meritórneho výroku napadnutého rozsudku.

19.Obdobne vecne správnymi sú i závislé výroky o zrušení nariadeného neodkladného opatrenia zdržať sa (žalovaným) akéhokoľvek konania smerujúceho k vyprataniu predmetu nájmu a výroku o trovách prvoinštančného konania. Okresný súd relevantnej procesnej norme zodpovedajúco aplikoval zásadu úspechu sporových strán v konaní.

20.Rozhodnutie o trovách odvolacieho konania (o nároku na ich náhradu) nachádza svoj právny základ v ustanovení § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 396 ods. 1 CSP. Žalovaný bol v odvolacom konaní plne úspešný, preto mu vznikol voči protistrane – žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O konečnej/konkrétnej výške týchto trov (po posúdení uplatnených trov v zmysle hľadísk uvedených v § 251 CSP) rozhodne v zmysle § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie.

21.Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3 : 0.

**Poučenie:** Dovolanie je podľa § 420 CSP 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.

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). Dovolanie možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k niektorej z uvedených vád. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.

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.

Dovolateľ **musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom**. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť zastúpenia advokátom neplatí, ak je

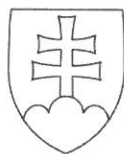
- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej 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.

V Žiline, dňa 31. januára 2018

**JUDr. Erik Varga**  
predseda senátu

**JUDr. Amália Paulerová**  
členka senátu

**JUDr. Róbert Urban**  
člen senátu



**Okresný súd Žilina**

**Doložka právoplatnosti**

**Rozsudok**

**Dátum vydania: 31.1.2018**

**Spisová značka: 10Co/339/2017**

**IČS: 5116219486**

**ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5116219486.1**

**Dátum nadobudnutia právoplatnosti: 21.3.2018**

**Poznámka:**

Dátum vytvorenia doložky: 23.3.2018

Vytvoril: Andrea Maxianová

