



JUDr. Milan Chovanec	
12. 07. 2017	
Číslo	Počet strán

ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred samosudcom Mgr. Andrejom Kekelym v právnej veci **žalobkyne: Iveta Kubalová**, s miestom podnikania 02341 Nesluša 1029, IČO: 34 361 073, právne zastúpená Advokátska kancelária VARMUS s. r. o., so sídlom Palárikova 83, 022 01 Čadca, IČO: 36 863 203, proti **žalovanému: Obec Nesluša**, so sídlom 023 41 Nesluša 978, IČO: 00 314 137, právne zastúpená Advokátskou kanceláriou JUDr. Milan Chovanec s. r. o., so sídlom Vojtecha Tvrdeho 17, 010 01 Žilina, IČO: 36 436 640, o **neplatnosť skončenia nájmu**, takto

r o z h o d o l :

Žalobu o určenie, že výpoveď zo zmluvy č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov uzavretej medzi stranami sporu dňa 01.04.2009, ktorú dal žalovaný žalobkyni dňa 18.01.2016, je neplatná, **z a m i e t a**.

Zrušuje neodkladné opatrenie nariadené Uznesením Okresného súdu Žilina č. k. 6C/201/2016-42 zo dňa 28.09.2016.

Žalovanému **priznáva** proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Odôvodnenie

1. Žalobou zo dňa 26.07.2016 podanou na Okresnom súde Žilina dňa 29.07.2016 sa žalobkyňa voči žalovanému domáhala vydania rozsudku, ktorým by súd určil neplatnosť výpovede zo zmluvy č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov uzavretej medzi stranami sporu dňa 01.04.2009, ktorú dal žalovaný žalobkyni dňa 18.01.2016. Súčasne žalobkyňa žiadala, aby súd zaviazal žalovaného nahradiť jej trovy konania.
2. Žalobu žalobkyňa skutkovo odôvodnila tým, že ako nájomca uzatvorila so žalovaným ako prenajímateľom dňa 01.04.2009 zmluvu o podnájme nebytových priestorov č. 401/2009 (ďalej aj ako len „Zmluva“). Podľa ust. čl. I. Zmluvy boli predmetom nájmu nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. 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 nádvoria o výmere 390 m². Podľa ust. čl. III. Zmluvy bola účelom nájmu pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne. Podľa ust. čl. IV. Zmluvy bola zmluva uzatvorená na dobu určitú od 01.04.2009 do 31.03.2019. Podľa ust. čl. IX. bod 2 písm. e) Zmluvy sa účastníci dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu pred uplynutím času výpoved'ou, ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene účelu užívania stavby) v súvislosti s investičným zámerom Obce Nesluša, čo bráni užívaniu predmetu nájmu. Ďalej žalobkyňa uviedla, že podľa obsahu Zmluvy je zrejmé, že účastníci uzatvorili nájomnú zmluvu, a nie podnájomnú zmluvu, čo uznáva vo výpovedi aj samotný žalovaný. Rozhodnutím Okresného úradu v Kysuckom Novom Meste, Odbor životného prostredia, referát štátnej stavebnej správy a územného rozvoja zo dňa 02.10.2000, prot. č. ŽP - 2000/04243 bolo manželovi žalobkyne Petrovi Kubalovi vydané dodatočné povolenie stavby „BUFET - ZÁHRADNÉ BISTRO“ na pozemku parcela KN č. 1394/1 v k. ú. Nesluša. Stavbu „BUFET - ZÁHRADNÉ BISTRO“ na pozemku parcela KN č. 1394/1 užíva žalobkyňa spoločne s pozemkom parcela KN č. 1394/1 na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti v súlade so zmluvou. Rozhodnutím Obce Rudina zo dňa 16.11.2015, číslo: 641/2015 bolo povolenie odstránenie stavby: „Bufet - Večierka č. s. 1085 na pozemku parcela KN-C č. 1394/2, k. ú. Nesluša pre žiadateľa: Obec Nesluša, IČO: 00314137, v zastúpení starostky obce Ing. Zuzany Jancovej. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2015. Dňa 18.01.2016 žalovaný ako prenajímateľ dal žalobkyni ako nájomcovi výpoveď zo Zmluvy s odôvodnením, že: - podľa ust. § 9 ods.2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. čl. IX. ods. 2 písm. e) Zmluvy z dôvodu, že rozhodnutím stavebného úradu Obce Rudina č. 641/2015 bolo rozhodnuté o odstránení stavby „Bufet - Večierka č. s. 1085“ na pozemku parcela KN-C č. 1394/2, k. ú. Nesluša, - Obecné zastupiteľstvo Obce Nesluša uznesením č. VI-16/2015 zo dňa 23.09.2015 schválilo investičný zámer realizácie centra obce. Súčasťou investičného zámeru je aj asanácia stavby Bufet – Večierka č. s. 1085 a využitie pozemku parcela KN-C č. 1394/1 ako súčasť oddychovej zóny. Šesťmesačná výpovedná doba podľa uvedenia v texte výpovede mala začať plynúť dňa 01.02.2016 a mala sa ukončiť dňom 31.07.2016. Žalovaný oznámením zo dňa 17.06.2016 jej oznámil, že si výpoveď prevzala dňa 02.02.2016, pričom výpovedná doba začala plynúť dňa 01.03.2016 a má sa ukončiť dňom

31.08.2016. Zároveň v tomto oznámení žalovaný uviedol, že ona môže užívať predmet nájmu aj dlhšie, nakoľko postup stavebných prác zo strany žalovaného odôvodňuje užívanie predmetu nájmu žalobkyňou aj dlhšiu dobu po 31.08.2016. Už predtým sa s ňou žalovaný pokúsil ukončiť nájomný vzťah výpoveďami zo dňa 10.09.2015 a zo dňa 28.12.2015, ktoré oznámením žalovaného zobrať žalovaný späť. V ďalšom žalobkyňa uviedla, že predmetom Zmluvy medzi stranami sporu bola jednak stavba Bufet – Večierka na pozemku parcela KN-C č. 1394/2 a súčasne pozemok parcela KN-C č. 1394/1. Na stavbu sa vzťahuje režim zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na pozemok sa vzťahuje právny režim Občianskeho zákonníka. Z uvedených skutočností tak vyplýva, že žalovaný ako prenajímateľ jej mohol dať ako nájomníčke výpoveď v súvislosti s predmetom nájomnej zmluvy stavby Bufet – Večierka podľa ust. § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/90 Zb. v súvislosti s vydaným rozhodnutím Obce Rudina o odstránení tejto stavby. Vo vzťahu k ďalšiemu predmetu nájmu, a to pozemku parcele KN-C č. 1394/1 by jej ako nájomcovi mohol dať žalovaný ako prenajímateľ výpoveď len podľa ust. čl. IX. bod 2 Zmluvy vo väzbe na ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Ust. čl. IX. bod 2 Zmluvy neumožňuje dať výpoveď vo vzťahu k pozemku s odôvodnením, že bolo rozhodnuté o odstránení stavby. Rozhodnutím stavebného úradu bolo nariadené odstrániť stavbu na pozemku parcela KN-C č. 1394/2. Stavba na pozemku parcela KN-C č. 1394/1 „BUFET - ZÁHRADNÉ BISTRO“ bola riadne povolená stavebným úradom a doposiaľ nebolo rozhodnuté o odstránení tejto stavby. Túto stavbu spolu s pozemkom parcelou KN-C č. 1394/1 užíva žalobkyňa spoločne so svojím manželom ako vlastníkom stavby. Pokiaľ tak nebude právoplatne rozhodnuté o odstránení stavby na pozemku parcele KN-C č. 1394/1, nemôže jej dať žalovaný výpoveď zo Zmluvy podľa ust. čl. IX. bod 2 písm. e) Zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu – pozemku KN-C č. 1394/1. Keďže jej žalovaný dal dňa 18.01.2016 výpoveď zo Zmluvy vo vzťahu k obojmu predmetom nájmu, jeho výpoveď je neplatná. (§ 39 Občianskeho zákonníka) Pokiaľ jej žalovaný dal výpoveď zo Zmluvy s odôvodnením, že bolo rozhodnuté o odstránení stavby na pozemku parcele KN-C č. 1394/2, táto výpoveď sa nevzťahuje k predmetu nájmu pozemku KN-C č. 1394/1. Žalovaný nevypovedal platne Zmluvu vo vzťahu k pozemku parcele KN-C č. 1394/1, nakoľko podľa ust. čl. IX. bod 2 Zmluvy nie je daný ani jeden z dôvodov dohodnutých medzi stranami sporu ako dôvodná výpoveď zo Zmluvy. Napokon žalobkyňa uviedla, že má právo užívať predmet nájmu v súlade so Zmluvou až do času 31.03.2019. Žalovaný jej dal neplatnú výpoveď z nájmu a oznámil jej, že žiada nebytové priestory odovzdať ku dňu 31.08.2016, alebo uzavrieť inú nájomnú zmluvu. Vzhľadom na správanie sa žalovaného, ktorý ohrozuje jej právo predmet nájmu užívať, má naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby.

3. Žalovaný sa k doručenej žalobe vyjadril podaním zo dňa 05.08.2016, v ktorom uviedol, že ako prenajímateľ uzatvoril dňa 01.04.2009 so žalobkyňou ako podnájomcom zmluvu č. 401/2009, pričom predmetom podnájmu boli nehnuteľnosti uvedené žalobkyňou. Obecné zastupiteľstvo Obce Nesluša uznesením č. VI-16/2015 zo dňa 23.09.2015 schválilo investičný zámer revitalizácie centra obce. Súčasťou investičného zámeru je aj asanácia stavby Bufet – Večierka č. s.1085 a využitie pozemku parcela KN-C 1394/1 ako súčasť oddychovej zóny. Rozhodnutím stavebného úradu Obce Rudina č. 641/2015 zo dňa 16.11.2015, ktoré rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2015, bolo rozhodnuté o odstránení stavby „Bufet – Večierka č. s. 1085“ na pozemku parcela KN-C 1394/2, k. ú. Nesluša. Podľa bodu 7. výroku rozhodnutia č. 641/2015 zo dňa 16.11.2015 sa pozemok po odstránení stavby využije ako súčasť oddychovej zóny s prvkami drobnej architektúry (lavičky, informačné tabule a pod.) s výsadbou zelene, príp. plochy, kde by mohlo byť trhovisko. Vzhľadom k uvedenému

bola v zmysle ust. § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v zmysle ust. čl. IX. bod 2 písm. e) zmluvy č. 401/2009 zo dňa 01.04.2009 podaním zn. S6/86/2016 zo dňa 18.01.2016 vypovedaná z jeho strany zmluva č. 401/2009 a žalobkyňa bola daná výpoveď z nájmu v zmysle uvedenej zmluvy. V ďalšom žalovaný rovnako ako žalobkyňa mal za to, že zmluva uzavretá medzi stranami sporu je, aj napriek zrejme nesprávnemu označeniu zmluvnej strany – podnájomcu, ako aj samotnej zmluvy č. 401/2009 v tom zmysle, že sa jedná o zmluvu o podnájme, zmluvou o nájme, a nie podnájme. Vzhľadom k uvedenému mal žalovaný za to, že vzájomné práva jeho ako prenajímateľa a žalobkyne ako nájomcu sa riadia dojednaniami zmluvy č. 401/2009, nakoľko je nesporné, že strany sporu sa nimi po celú dobu trvania nájomného vzťahu riadili. Ďalej žalovaný uviedol, že ust. § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení má kogentný charakter a zmluvné strany, či už nájomného alebo podnájomného vzťahu, ho nemôžu zmluvne obmedziť alebo vylúčiť. Zmluvné dojednanie v znení odporujúcom uvedenému zákonnému ustanoveniu by bolo neplatné. Pokiaľ ust. čl. IX. bod 2 písm. e) zmluvy č. 401/2009 menilo výpovedný dôvod v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia, jedná sa o ďalší (zmluvný) dôvod na odstúpenie od nájomnej zmluvy alebo za určitú formu skončenia nájmu dohodou. V žiadnom prípade však zmluvné dojednanie nemôže vylúčiť zákonné ust. § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Vzhľadom k vyššie uvedenému mal žalovaný za to, že výpoveď z nájmu zo dňa 18.01.2016 bola daná zákonným spôsobom. Súčasne žalovaný poukazoval na to, že žaloba je vo svojom obsahu zmätočná, pretože žalobný návrh (petit) nezodpovedá písomnému zneniu žaloby. Z argumentácie žalobkyne vyplýva, že uznáva platnosť výpovede vo vzťahu k nebytovému priestoru podľa ust. čl. II. bod 1 prvá odrážka zmluvy č. 401/2009, avšak neuznáva výpoveď vo vzťahu k ust. čl. II. bod 1. druhá odrážka zmluvy. V žalobnom návrhu, však žalobkyňa navrhuje určiť neplatnosť celej výpovede zo zmluvy č. 401/2009. Žalobný petit teda rozporuje obsahu žaloby a v tomto videl žalovaný zmätočnosť podanej žaloby. Táto rovnako spočíva aj v tom, že žalobkyňa poukazuje na údajné rozhodnutie Okresného úradu v Kysuckom Novom Meste, odbor životného prostredia, ref. štátnej stavebnej správy a územného rozvoja zo dňa 02.10.2000, prot. č. ŽP- 2000/04243, ktorým malo byť vydané jej manželovi Petrovi Kubalovi dodatočné stavebné povolenie na stavbu BUFET – ZÁHRADNÉ BISTRO na pozemku parcela KN-C 1394/1, k. ú. Nesluša. Žalovaný poukazoval na to, že Peter Kubala nie je zmluvnou stranou zmluvy č. 401/2009 a nie zrejme v akej súvislosti žalobkyňa na uvedené dodatočné stavebné povolenie poukazuje. Otázka právneho vzťahu strán sporu a Petra Kubalu s týmto sporovým konaním nesúvisí. Navyše, je nesporné, že Peter Kubala uvádzanú stavbu nepostavil a takáto stavba nebola ani skolaudovaná. Napokon žalovaný uviedol, že zákonné ust. § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb., ako aj ust. čl. IX. bod 2 písm. e) zmluvy č. 401/2009 má na mysli celú zmluvu, tak ako bola uzatvorená. Nemá na mysli stav, kedy je možné zmluvu o nájme alebo podnájme vypovedať len k jednej časti, nakoľko niektorá z podmienok bola splnená len k jednej časti užívanej nehnuteľnosti. Ad absurdum by to znamenalo, že pokiaľ by na pozemku o rozlohe 70 m² bola postavená garáž o rozlohe 30 m² (pričom v zmluve by boli uvedené nehnuteľnosti cez odrážky) a nájomca by garáž užíval v rozpore so zmluvou, avšak príľahlý pozemok, cez ktorý len prechádza by v rozpore so zmluvou neužíval, nájomná zmluva by mohla byť vypovedaná len ku garáži, nie však ku danému pozemku. Žalovaný mal tak za to, že zo zmluvy jasne vyplýva, že pozemok parcela KN-C č. 1394/1, k. ú. Nesluša je príľahlým pozemkom ku stavbe z časti postavenej na pozemku parcela KN-C č. 1394/2 a z časti dokonca aj na tomto pozemku (ako vyplýva z rozhodnutia Obce Rudina ako stavebného úradu), a pokiaľ je nariadené odstránenie stavby a je zmenený účel využitia pozemku logicky z uvedeného vyplýva, že nájom môže byť k predmetu zmluvy ukončený, a teda ukončený k

nehnuteľnostiam vymedzeným v ust. čl. II zmluvy č. 401/2009. Žalovaný tak žiadal súd, aby žalobu zamietol a zaviazal žalobkyňu nahradiť mu trovy konania.

4. Obdobnú argumentáciu ako v podanej žalobe uviedla žalobkyňa aj v písomnom podaní zo dňa 07.12.2016. K námietke zmätočnosti podanej žaloby vznesenej zo strany žalovaného sa žalobkyňa vyjadrila tak, že namieta neplatnosť spornej výpovede Zmluvy ako celku, teda v celom jej rozsahu, teda sa s ňou ani čiastočne nestotožňuje.
5. Súd vec prejednal a rozhodol na pojednávaní dňa 09.05.2017, a to v prítomnosti žalobkyne, jej právneho zástupcu a právneho zástupcu žalovaného a v neprítomnosti žalovaného, keďže tento sa na pojednávanie neustanovil (od jeho predvolania súd upustil podľa ust. § 178 ods. 1 CSP), pričom prostredníctvom svojho právneho zástupcu o odročenie pojednávania nepožiadaval.
6. Žalobkyňa na pojednávaní zásadne zotrvala na svojej skutkovej a právnej argumentácii v podanej žalobe a písomnom vyjadrení zo dňa 07.12.2016.
7. Žalovaný na pojednávaní rovnako zásadne zotrval na svojom písomnom vyjadrení k žalobe, pričom v ďalšom namietal, že žalobkyňa svojim žalobným návrhom nepreukázala naliehavý právny záujem na podanom určovacej žalobnom návrhu. S odkazom na znenie ust. § 137 písm. c) a d) CSP žalovaný namietal, že v prejednávanom prípade sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti právneho úkonu výpovede nájomnej zmluvy, pričom táto výpoveď nie je právom tak, ako ho má na mysli ust. § 137 písm. c) CSP a nie je ani právnou skutočnosťou, na ktorú odkazuje ust. § 137 písm. d) CSP, pretože žiaden právny predpis výslovne nestanovuje, že v prípade výpovede z nájmu nebytového priestoru alebo nájmu určeného na podnikanie je možné domáhať sa žalobou o určenie neplatnosti tejto výpovede. Toto je možné len v prípade žaloby o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu podľa ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka.
8. Z vykonaného dokazovania vyplynuli nasledovné skutkové zistenia súdu postačujúce pre rozhodnutie v prejednávannej veci (ak súd vo veci vykonal aj ďalšie dôkazy produkované stranami sporu, skutkové zistenia z nich vyplývajúce pre nadbytočnosť nebude uvádzať v odôvodnení tohto rozsudku, keďže by tieto skutkové zistenia nemohli ovplyvniť nižšie uvedené dôvody jeho rozhodnutia v prejednávannej veci).
9. Dňa 01.04.2009 uzavrel žalovaný ako prenajímateľ so žalobkyňou ako podnájomcom zmluvu č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov (dôkaz produkovaný žalobkyňou na č. I. 7 spisu), predmetom ktorej bol záväzok prenajímateľa prenechať podnájomcovi za odplatu do užívania nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. 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 nádvoria o výmere 390 m². (čl. II. zmluvy) Podľa ust. čl. III. zmluvy mal podnájomca predmetné nehnuteľnosti užívať na účely: pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne. Doba podnájmu bola dohodnutá v ust. čl. IV. zmluvy na dobu určitú od 01.04.2009 do 31.03.2019. Nájomné bolo dohodou zmluvných strán stanovené vo výške 1.200,- eur mesačne. (čl. V. zmluvy) Podľa ust. čl. IX. bod 1 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že podnájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov alebo výpoveďou nájomnej zmluvy, pričom podľa ust. 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.

10. Podľa výpisu uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Nesluša zo dňa 02.10.2015 (dôkaz produkovaný žalovaným na č. 1. 65 spisu) Obecné zastupiteľstvo Obce Nesluša na svojom zasadnutí dňa 23.09.2015 prejednávalo návrh Pavla Škutu na schválenie investičného zámeru revitalizácie centra obce, pričom po prejednaní predloženého návrhu bol prijaté uznesenie č. VI-16/2015, ktorým schválilo investičný zámer revitalizácie centra obce.
11. Obec Rudina ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a príslušný na základe určenia Okresného úradu Žilina, odboru výstavby a bytovej politiky podľa ust. § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov vydal dňa 16.11.2015 podľa ust. § 88 ods. 3 v spojení s ust. § 90 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov rozhodnutie č. 641/2015, ktoré podľa doložky na ňom vyznačenej nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2015 (dôkaz produkovaný žalobkyňou na č. 1. 12 spisu), ktorým povolil odstránenie stavby: „Bufet – Večierka súp. č. 1085“ na pozemku parcela KN-C č. 1394/2, k. ú. Nesluša pre žiadateľa Obec Nesluša za medzi iným aj nasledovnej podmienky pod bodom 7 rozhodnutia: Pozemok po odstránení stavby s využije ako súčasť oddychovej zóny s prvkami drobnej architektúry (lavičky, informačné tabule a pod.) s výsadbou zelene, prípadne plochy, kde by mohlo byť trhovisko.
12. Listom zo dňa 18.01.2016 označeným ako „Výpoveď“ zn. S6/86/2016 adresovaným žalobkyňi (dôkaz produkovaný žalobkyňou na č. 1. 14 spisu) žalovaný, posudzujúc zmluvu uvedenú v odseku č. 9 odôvodnenia tohto rozsudku ako zmluvu o nájme, vypovedal túto zmluvu 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 uznesením č. VI-16/2015 zo dňa 23.09.2015 schválilo investičný zámer revitalizácie centra obce, pričom súčasťou tohto zámeru je aj asanácia stavby – Bufet večierka súp. č. 1085 a využitie pozemku parcela KN-C č. 1394/1 ako súčasť oddychovej zóny a na to, že rozhodnutím stavebného úradu Obce Rudina č. 641/2015 zo dňa 16.11.2015 bolo rozhodnuté o odstránení stavby Bufet večierka súp. č. 1085 stojacej na pozemku parcela KN-C č. 1394/2, k. ú. Nesluša. Výpoveď žalovaný vzťahoval na celý predmet nájmu špecifikovaný v predmetnej zmluve.
13. Podľa ust. § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) 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 predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.
14. Žalobkyňa sa tak v konaní ako nájomca nehnuteľností uvedených v zmluve č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov proti žalovanému ako prenajímateľovi domáhala 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.
15. Na úvod právneho posúdenia možno konštatovať, že žalobkyňa sa domáhala 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 právnu 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 cit. ust. § 137 CSP je potrebné vnímať žalobu

o určenie platnosti/neplatnosti právneho úkonu ako žalobu o určenie právnej skutočnosti podľa ust. § 137 písm. d) CSP.

16. V kontexte procesnej prípustnosti žaloby podľa znenia cit. ust. § 137 CSP si súd dovoľí poukázať 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 určovacia žaloba a žaloba o určení 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.*“.
17. Vychádzajúc tak zo znenia cit. ust. § 137 písm. c) a d) CSP s prihliadnutím na obsah osobitnej časti dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu je možné vyvodiť, že CSP zásadne nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Takýmto právnym predpisom je napr. zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce (žaloba o neplatnosť skončenia pracovného pomeru podľa ust. § 77), zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (žaloba o neplatnosť dražby podľa ust. § 21 ods. 2), Občianskeho zákonníka (žaloba o neplatnosť výpovede nájmu bytu podľa ust. § 711 ods. 6). Pre tieto výnimky [podľa cit. ust. § 137 písm. d) CSP] je spoločné, že priamo osobitný právny predpis, resp. právna norma vo svojej dikcii, priznáva oprávnenej osobe domáhať sa na súde určenia tejto právnej skutočnosti (napr. znenie ust. § 77 zákona č. 311/2001 Z. z., podľa ktorého „*Neplatnosť skončenia pracovného pomeru výpoveďou, okamžitým skončením, skončením v skúšobnej dobe alebo dohodou môže zamestnanec, ako aj zamestnávateľ uplatniť na súde najneskôr v lehote dvoch mesiacov odo dňa, keď sa mal pracovný pomer skončiť.*“, znenie ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., podľa ktorého vety prvej: „*V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.*“ a znenie ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: „*Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.*“. K tejto problematike zaujal stanovisko už aj Krajský súd v Žiline ako súd odvolací vo svojom rozsudku č. k. 8Co/4/2017-107 zo dňa 31.01.2017, ktorým potvrdil rozsudok Okresného súdu Žilina č. k. 6C/264/2015-78 zo dňa 06.09.2016 a podľa ktorého: „*Pôvodná právna úprava zakotvená v Občianskom súdnom poriadku [pozn. rozumej ust. § 80 písm. c) O.s.p.] neobsahovala všeobecné ustanovenie, ktoré by expressis verbis upravovalo prípustnosť žalobného návrhu na určenie právnej skutočnosti. Právna teória v tejto otázke nebola jednotná. Prevažovali názory, že žaloba na určenie právnej skutočnosti je prípustná iba za predpokladu, že jej prípustnosť vyplýva in concreto z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). V praxi sa však žaloby na určenie právnej skutočnosti (zvyčajne) pripúšťali vo všeobecnej rovine, ak žalobca preukázal na určenie právnej skutočnosti naliehavý právny záujem. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť, sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Určenie existencie právnej skutočnosti (napr. že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo*

v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Preto napr. výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca, alebo niekto iný. Z opísaných dôvodov nová právna úprava C. s. p. pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). Vzhľadom aj na vyššie uvedené okresný súd vec správne posúdil, keď uzavrel, že žalobkyňa sa domáhala určenia právnej skutočnosti a nie určenia, či tu právo je, alebo nie je a vychádzajúc zo znenia ust. § 137 písm. c) a d) C. s. p. s prihliadnutím na obsah osobitnej časti dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu je možné vyvodiť, že C. s. p. zásadne nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu,... Odvolanie žalobkyne, ktorá sa v súvislosti s neprávny právny posúdením veci odvolávala na doterajšiu súdnu prax pripúšťajú takéto žaloby za stavu preukázania naliehavého právneho záujmu, odvolací súd nepovažoval za dôvodné. Od 01.07.2016 je záujmom zákonodarcu 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 a čo bolo dôvodom zmeny doterajšej koncepcie... Nebola tak v danom prípade prípustná žaloba v znení určenia neplatnosti právneho úkonu... Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil... “. Možno konštatovať, že zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva možnosť domáhať sa určenia neplatnosti výpovede zmluvy o nájme (s výnimkou zmluvy o nájme bytu podľa už uvedeného ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka) ako právnej skutočnosti.

18. Vychádzajúc z vyššie uvedeného výkladu tak súd dospel k záveru o procesnej neprípustnosti žaloby žalobkyne o určenie neplatnosti právneho úkonu žalovanej (výpovede zo dňa 18.01.2016), na základe ktorého malo dôjsť k zániku (zrušeniu) zmluvy č. 401/2009 o podnájme nebytových priestorov uzavretej medzi žalobkyňou ako podnájomcom a žalovaným ako prenajímateľom dňa 01.04.2009, a preto už bez ďalšieho zaoberania sa meritom veci žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol. Súd z tohto dôvodu pre nadbytočnosť ani nevykonal (rozhodol o nevykonaní týchto dôkazov podľa ust. § 185 ods. 1 CSP) ďalšie dokazovanie navrhované stranami sporu (či už zo strany žalobkyne, a to zabezpečením podkladov z Obecného zastupiteľstva Obce Nesluša zo dňa 23.09.2015 na verifikáciu prípadného rozhodnutia obecného zastupiteľstva o schválení investičného zámeru revitalizácie centra obce Nesluša, a to či takéto uznesenie obecného zastupiteľstva bolo vôbec prijaté alebo bolo prijaté s potrebnou väčšinou hlasov poslancov a zo strany žalovaného, a to výsluchom žalobkyne ako strany sporu).
19. Podľa ust. § 335 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania vo veci samej súd prvej inštancie aj bez návrhu zruší rozhodnutím, ktorým žalobu odmieta alebo zamietá alebo ktorým konanie vo veci samej zastavuje.
20. Vzhľadom k tomu, že súd žalobu v celom jej rozsahu zamietol a vzhľadom ku skutočnosti, že uznesením č. k. 6C/201/2016-42 zo dňa 28.09.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.10.2016, nariadil na návrh podaný žalobkyňou po začatí konania neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému povinnosť, aby sa zdržal akéhokoľvek konania smerujúceho k vyprataniu predmetu nájmu, ktorým je stavba so súp. č. 1085 zapísaná na LV č. 1244, k. ú. Nesluša ako BUFET VEČIERKA postavená na parcele č. 1394/2 o celkovej výmere 32m² a parcela KN-C č. 1394/1 o výmere 390 m², zastavané plochy a nádvoria, zapísaná na LV č. 1244 k. ú. Nesluša a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej o určenie neplatnosti výpovede, súčasne v zmysle ust. § 335 ods. 1 CSP v tomto rozsudku rozhodol aj o zrušení nariadeného neodkladného opatrenia.

21. Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.
22. Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.
23. Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.
24. Súd tak s poukazom na cit. ust. § 262 ods. 1 CSP aj bez návrhu rozhodol o nároku žalovaného na náhradu trov konania podľa ust. § 255 CSP, pričom vzhľadom na plný úspech žalovaného vo veci, priznal žalovanému podľa cit. ust. § 255 ods. 1 CSP proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdnym úradníkom v zmysle cit. ust. § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

P o u č e n i e:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ust. § 125 ods. 1 CSP, odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ust. § 125 ods. 3 CSP, odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ust. § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 365 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ust. § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).

V Žiline, dňa 09.05.2017

Mgr. Andrej Kekely
samosudca

Za správnosť vyhotovenia: Macejková



Okresný súd Žilina

Doložka právoplatnosti

Rozsudok

Dátum vydania: 9.5.2017

Spisová značka: 6C/201/2016

IČS: 5116219486

ECLI: ECLI:SK:OSZA:2017:5116219486.2

Dátum nadobudnutia právoplatnosti: 21.3.2018

Poznámka: v spojení s rozsudkom KS 10Co/339/2017-143

Dátum vytvorenia doložky: 23.3.2018

Vytvoril: Andrea Maxianová

