

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 1Cdo/132/2024  
Identifikačné číslo spisu: 1515213721  
Dátum vydania rozhodnutia: 25.02.2026  
Meno a priezvisko: Mgr. Peter Melicher  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:1515213721.2

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Petra Melichera a členov senátu JUDr. Martina Vladíka a JUDr. Eriky Šobichovej v spore žalobcu: Bytové družstvo Petržalka, so sídlom v Bratislave, Budatínska 1049/1, IČO: 00 169 765, proti žalovanému: S. X. Q., narodený XX. S. XXXX, D., H. XX, zastúpenému: Právne centrum, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Mýtna 42, IČO: 36 698 873, o vypratanie družstevnej garáže, vedenom na bývalom Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 12C/346/2015 a v súčasnosti vedenom na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B5-12C/346/2015, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 28. februára 2024 sp. zn. 7Co/43/2022, takto

### rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobca má právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalovanému.

### Odôvodnenie

1. Súd prvej inštancie výrokom I. uložil žalovanému povinnosť vypratáť garáž č. X zapísanú na LV č. XXXX vedeným Okresným úradom Bratislava, katastrálne územie N., nachádzajúcu sa na D. ul. č. XX-XX v D., a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, výrokom II. zamietol vzájomnú žalobu žalovaného zo dňa 29. 06. 2017 a výrokom III. priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 123, § 126 ods. 1, § 646 ods. 2, § 676 ods. 2, § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 10, § 12 a § 13 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“). Vecne rozhodnutie vo výroku I. odôvodnil tým, že žalobca preukázal svoje skutkové tvrdenia o tom, že nájomný vzťah strán sporu založený dohodou o odovzdaní a prevzatí družstevnej garáže skončil daním výpovede zo strany žalobcu, resp. uplynutím výpovednej doby s tým, že žalovaný uvedený nebytový priestor užíva od 01. 07. 2014 bez právneho dôvodu. Upriamil pozornosť na to, že právna úprava zákona č. 116/1990 Zb. je komplexná a dostatočná a použitie všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka sa neuplatní. Nebolo sporným, že žalobca výpoveď žalovanému doručil na adresu trvalého pobytu, t.z. dostala sa do dispozičnej sféry žalovaného a zákonná 3-mesačná výpovedná lehota začala plynúť až od dátumu doručenia výpovede na adresu trvalého pobytu žalovaného. Rovnako bol žalobca

oprávnený podať výpoveď bez udania dôvodu. Súd neuznal ani argumentáciu žalovaného spochybňujúcu zánik nájomného vzťahu z dôvodu jeho obnovenia konkludentným spôsobom, nakoľko na danú vec nemožno aplikovať ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ako nedôvodnú vyhodnotil námietku žalovaného, že tento právny úkon je v rozpore s dobrými mravmi a teda je neplatný v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Keďže žalovaný v konaní nepreukázal žiadny právom aprobovaný dôvod užívania predmetnej nehnuteľnosti, mal za to, že predmetnú garáž užíva neoprávnene, t.j. bez právneho dôvodu ju žalobcovi ako vlastníčkovi nehnuteľnosti zadržíava a súčasne ju odmieta vydať, preto súd zaviazal žalovaného povinnosťou predmetnú nehnuteľnosť vypratať a odovzdať žalobcovi. Paričnú lehotu určil v rozsahu 15 dní od právoplatnosti rozsudku, ktorej dĺžku súd považuje za primeranú na to, aby žalovaný mal možnosť nehnuteľnosť vypratať. Vo vzťahu k vzájomnej žalobe žalovaného súd prvej inštancie uviedol, že výpoveď nemožno považovať za rozpornú s dobrými mravmi (a teda za neplatnú v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka) a rovnako nemožno prisvedčiť názoru, že žalovaný má na určení neplatnosti uznesenia č. 12/2008 Zhromaždenia delegátov Bytového družstva Petržalka naliehavý právny záujem, resp. že žalovaného možno považovať za subjekt aktívne vecne legitimovaný na takomto určení, nakoľko súladné rozhodnutie so žalobným návrhom žalovaného by jeho právne postavenie nijako neovplyvnilo. Z uvedených dôvodov súd vzájomnú žalobu žalovaného v plnom rozsahu zamietol. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), podľa ktorého v celku (aj s ohľadom na vzájomnú žalobu žalovaného) úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Na základe odvolania žalovaného Krajský súd v Bratislave (ďalej aj ako „odvolací súd“) napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil vo výroku I. a II. Vo výroku III. zmenil tak, že žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie vo všetkých výrokoch podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, dôvodiac naplnením odvolacích dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f) a h) CSP. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov podaného odvolania (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je podané dôvodne.

4. Vo vzťahu k namietanému porušeniu práva odvolateľa na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP) odvolací súd uviedol, že k naplneniu tohto odvolacieho dôvodu je nevyhnutné kumulatívne splnenie troch zákonných znakov, ktorými sú: 1/ nesprávny procesný postup súdu, 2/ tento nesprávny procesný postup znemožnil strane sporu realizovať jej patriace procesné práva a 3/ intenzita tohto zásahu dosahovala takú mieru, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom k splneniu týchto znakov nedošlo, nakoľko dospel k záveru, že súd prvej inštancie podrobne zdôvodnil svoje rozhodnutie a preto konanie na súde prvej inštancie netrpí vadou zmätočnosti v intenzite porušujúcej právo na spravodlivý proces.

5. K ďalšej odvolacej námietke odvolateľa, že rozsudok prvoinštančného súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 365 ods.1 písm. h) CSP) odvolací súd uviedol, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Naplnenie citovaného odvolacieho dôvodu odvolateľ odôvodňoval tým, že súd prvej inštancie vec rozhodol v rozpore s ust. zákona č. 116/1990 Zb. a ust. Občianskeho zákonníka a prejudiciálne neskúmal splnenie podmienok na vypratanie nehnuteľnosti. Avšak podľa odvolacieho súdu predmetom konania pred súdom prvej inštancie bolo uloženie povinnosti žalovanému vypratať garáž, pričom v súlade s ust. § 196 ods. 1, 2 OZ (v znení účinnom od 01. 01. 1983 do 31. 03. 1983) Dohodou o odovzdaní a prevzatí družstevnej garáže zo dňa 17. 03. 1983 uzavretou medzi Stavebným bytovým družstvom v obvode Bratislava IV - Petržalka a žalobcom, vzniklo žalovanému právo garáž užívať. Dňom 01. 05. 1990 nadobudol účinnosť zákon č. 116/1990 Zb., na základe ktorého

sa právo užívania garáže (nebytových priestorov), vzniknuté podľa doterajších predpisov, spravovalo týmto zákonom a považovalo sa za vzťahy vzniknuté na základe zmluvy uzavretej na neurčitý čas (§ 15 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.). Zákon č. 116/1990 Zb. ani OZ neupravujú otázku vzniku práva spoločného nájmu nebytového priestoru manželmi. Z toho nemožno než vyvodit', že právna úprava od 01. mája 1990 neumožňovala vznik práva spoločného nájmu nebytového priestoru manželmi (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 26Cdo/1851/2005, R 47/2007). Z tvrdení žalovaného vyplýva, že k uzavretiu manželstva žalovaného s S.. Q. došlo až dňa 26. 05. 1990. Vzhľadom k uvedenému tak k predmetnej garáži nevzniklo právo spoločného nájmu manželov, preto žalobca nebol povinný doručovať výpoveď z nájmu manželke žalovaného S.. Q..

6. Námietky odvolateľa, že výpoveď nie je určitá, preto je neplatnou, odvolací súd vyhodnotil v kontexte s obsahom výpovede, ktorá spĺňa znaky určitosti i zrozumiteľnosti a jej obsah je nepochybným, čo jednoznačne vyplýva z jej obsahu: „Výpoveď nájmu garáže zo dňa 29.01.2014“, Oznamujeme Vám, že v zmysle § 10 cit. zákona, vám vypovedávame nájom garáže č.X - podľa LV (podľa dohody zo dňa 17.03.1983 garáž č.XX), nachádzajúcej sa v lokalite I. X., objekt D.-X na D. ulici č. XX-X v D., z dôvodu hrubého porušovania povinnosti vyplývajúcej z nájmu garáže, nakoľko nepláťte mesačné preddávky za nájom garáže za čas dlhší ako tri mesiace, t.j. od mesiaca 06/2013 do 12/2013 neboli úhrady vôbec v počte sedemkrát.“ Nakoľko v danom prípade sa jednalo o nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, bol žalobca oprávnený vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu (ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb.). Vychádzajúc zo zásady, že na vzťahy vyplývajúce zo zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov možno všeobecnú úpravu použiť iba v prípade, ak ich neupravuje osobitný zákon (R 47/1999), žalobca správne na vec aplikoval ust. Zákona č. 116/1990 Zb., ktoré sú vo vzťahu k všeobecným ustanoveniam Občianskeho zákonníka (ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka) špeciálne. Pokiaľ odvolateľ namietal, že tento právny úkon (výpoveď) je úkonom nedovoleným, s uvedenou argumentáciou rovnako odvolací súd nesúhlasil, nakoľko právo prenajímateľa vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov vyplýva priamo z ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb., teda, že uvedený postup je súladným so zákonom (neodporuje zákonu ani ho neobchádza).

7. Vo vzťahu k námietkam odvolateľa, že konanie žalobcu bolo konaním v rozpore s dobrými mravmi odvolací súd uviedol, že konanie v rozpore s dobrými mravmi predstavuje také konanie, ktoré je zjavne právne neprijateľné, pretože je z hľadiska oprávnených záujmov strán a spoločnosti hrubo nevyvážené. Odvolací súd nezistil také skutočnosti, ktoré by bolo možné považovať za kvalifikované porušenie všeobecne uznávaných pravidiel slušnosti a morálky, ktoré sú v súčasnej dobe v spoločnosti akceptované ako limity správania každého jedinca, inak povedané, nezistil také skutočnosti, ktoré by umožňovali vyhodnotenie správania žalobcu ako správania v rozpore s dobrými mravmi, ktoré by mohlo mať za následok neplatnosť výpovede z nájmu. Za takúto skutočnosť nemožno považovať ani to, že žalovaný vec držal viac ako 30 rokov, nakoľko doba trvania nájmu nezaručuje nájomcovi nevypovedateľnosť nájmu a zároveň neznemožňuje prenajímateľovi postupovať v súlade so zákonom a nájomný pomer ukončiť.

8. Pokiaľ odvolateľ namietal, že došlo k automatickému obnoveniu nájomnej zmluvy podľa ust. § 676 ods. 2 OZ, nakoľko žalobca zostal nečinným a v lehote 30 dní nepodal návrh na vypratanie garáže, odvolací súd uviedol, že ust. § 676 ods. 2 OZ zakotvuje nevyvrátiteľnú právnu domnienku konkludentného obnovenia nájomného vzťahu dohodnutého na dobu určitú pre prípad, že nájomca užíva predmet nájmu aj po skončení nájmu a prenajímateľ nepodá v stanovenej lehote žalobu na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti. Toto zákonné ustanovenie jednoznačne stanovuje, akým spôsobom majú zmluvné strany vyjadriť svoju vôľu, aby nedošlo k obnoveniu nájomnej zmluvy; nájomca tým, že prenajatú vec užíva len do doby skončenia nájmu, prenajímateľ v prípade, že nájomca nehnuteľnosť naďalej užíva, podaním žaloby na jej vypratanie. Nakoľko v prejednávanej veci bol nájomný vzťah uzavretý na dobu neurčitú, aplikácia odvolateľom uvádzaných ust. § 672 ods. 2 OZ na prejednanú vec nie je náležitou. Súd prvej inštancie správne v odôvodnení napadnutého rozhodnutia poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Obdo/23/2011 zo dňa 27. 08. 2013: „Dovolací súd sa stotožňuje s právnym záverom odvolacieho súdu, že na danú vec nemožno aplikovať ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako sa toho domáhal žalovaný. Toto ustanovenie počíta s obnovením

nájomnej zmluvy po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný. Nejde o obnovenie nájomnej zmluvy vzájomnou dohodou zmluvných strán, ktorá je možná podľa odseku 1 citovaného ustanovenia, ale o obnovu na základe konkludentných činov uvedených v zákone. V prejednávanej veci bola nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú. Nebola teda určená žiadna doba, po uplynutí ktorej by sa nájom mohol obnoviť na základe toho, že nájomca užíval vec aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodal návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka treba vykladať v spojení s odsekom 1, ktorý upravuje skončenie nájmu uplynutím doby, na ktorú sa nájom dojednal, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak. Tento spôsob skončenia nájmu (uplynutím doby) prichádza do úvahy pochopiteľne len v prípade nájmu dojednaného na dobu určitú. Ak bola nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú, ako to bolo aj v prejednanom prípade, k jej zrušeniu môže dôjsť len dohodou alebo výpoveďou“.

9. Podľa odvolacieho súdu súd prvej inštancie správne vo vzťahu k žalobe žalobcu dospel k záveru, že nakoľko žalobca riadne a v súlade s platnými právnymi predpismi nájomnú zmluvu vypovedal, a teda nájom garáže skončil uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, pričom žalovaný garáž žalobcovi dobrovoľne neuvolnil a neodovzdal, je žaloba žalobcu o vypratanie nehnuteľnosti - garáže dôvodná, keď podľa listu vlastníctva je žalobca výlučným vlastníkom garáže. Na základe dostatočne a správne ustáleného skutkového stavu veci súd prvej inštancie posúdil spor správne i po právnej stránke, keď vychádzal z toho, že v konaní neboli preukázané také skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok neplatnosť výpovede z nájmu zo dňa 29. 01. 2014, ako i z toho, že vzhľadom na platnosť výpovede z nájmu nájomný vzťah žalovaného zanikol, preto bol žalovaný povinný predmetné nebytové priestory-garáž vo vlastníctve žalobcu vypratať, a teda podanej vzájomnej žalobe žalovaného o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebolo možné vyhovieť.

10. Vo vzťahu k žalovaným uvádzaným rozhodnutiam (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 11. augusta 2011, sp. zn. 3MCdo/4/2011, rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/17/2005, rozsudok najvyššieho súdu zo dňa 27. januára 2010 sp. zn. 5Cdo/211/2008, uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 05. novembra 2013, sp. zn. II. ÚS 580/2013-39, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. apríla 2004 sp. zn. 2Cdo/137/2003, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. januára 2010, sp. zn. 5Cdo/211/2008, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31. januára 2013 sp. zn. 2Cdo/173/2012), odvolací súd uviedol, že citované rozhodnutia sa vzťahovali k otázke zániku nájmu bytu, čo nebol prejednaný prípad.

11. V podanom odvolaní odvolateľ uplatnil aj odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d), e), g) CSP, avšak tieto odvolacie dôvody v odvolaní uviedol len všeobecne bez ich pretavenia do konkrétnych skutočností a príp. namietaných vád v napadnutom rozhodnutí alebo postupe súdu prvej inštancie. Ďalšie odvolacie argumenty odvolateľa odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. Odvolací súd uviedol, že aj podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne). Na základe uvedeného, na zostávajúcu odvolaciu argumentáciu odvolateľa odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

12. Odvolací súd preskúmaním veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožnil so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého

rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

13. O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bol plne úspešný žalobca, a preto mu odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

14. Proti predmetnému rozsudku podal dovolanie žalovaný. Dovolanie podal z dôvodov podľa § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP.

14.1. Dovolateľ podľa § 420 písm. f) CSP namieta, že napadnutý rozsudok trpí vadami zmätočnosti, a to nedostatočným a nepresvedčivým odôvodnením, arbitrárnosťou a následnou nepreskúmateľnosťou. Podľa dovolateľa napadnutý rozsudok odvolacieho súdu je formalistický a nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť a nedostatok presvedčivých dôvodov a vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, teda vykazuje znaky nesprávneho procesného postupu súdu, ktorým súd znemožnil žalovanému uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva žalovaného na spravodlivý proces, keďže konajúce súdy nereagovali na zásadné, relevantné námietky žalovaného, súvisiace s predmetom súdneho konania. Podľa dovolateľa konajúce súdy nereagovali na zásadné, relevantné námietky a presvedčivú odpoveď najmä na námietky žalovaného k výpovedi nájmu, dôvodu výpovede vymedzenému vo výpovedi č. 3/2014/OP zo dňa 29. 01. 2014, platnosti výpovede, platnosti uznesenia Zhromaždenia delegátov BD Petržalka č. 12/2018 zo dňa 29. 03. 2008, preskúmaniu splnenia podmienok na vypratanie nehnuteľnosti, posúdeniu výpovede z nájmu a vyprataniu nehnuteľnosti cez optiku dobrých mravov a prejudicialite vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, prevodu družstevnej garáže do vlastníctva žalovaného, ktorý splnil všetky podmienky na prevod. Poukázal na judikatúru ESLP, Ústavného súdu SR (sp. zn. I. ÚS 226/03, III. ÚS 209/04, III. ÚS 95/06, I. ÚS 154/05, I. ÚS 46/05). Podľa dovolateľa oba konajúce súdy opomenuli skutočnosť, že zásadnou pre vec bola námietka dovolateľa k (ne)platnosti výpovede z nájmu z dôvodu absolútnej neplatnosti a/alebo dobrými mravmi, berúc do úvahy (ne)platnosť uznesenia Zhromaždenia delegátov BD Petržalka č. 12/2018 zo dňa 29. 03. 2008, a preskúmania splnenia podmienok na vypratanie nehnuteľnosti, ako aj posúdenia, či samotné vypratanie nehnuteľnosti nie je v rozpore dobrými mravmi, rovnako aj posúdenie, či neuskutočnenie prevodu do vlastníctva žalovaného nie je v rozpore dobrými mravmi.

14.2. Podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP sa dovolateľ domnieva, že sa odvolací súd odklonil od doterajšej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, nakoľko sa súdy sa nezaoberali otázkou platnosti výpovede cez prizmu dobrých mravov, vypratania nehnuteľnosti cez prizmu dobrých mravov, nezrealizovania prevodu vlastníctva garáže cez prizmu dobrých mravov, ďalším správaním žalobcu (nedoručovanie výzvy o omeškaní úhrady mesačných preddavkov, doručovanie výpovede z nájmu na inú adresu, ako je adresa trvalého pobytu dovolateľa, a i.) cez optiku dobrých mravov. Podľa dovolateľa z napadnutého rozsudku je zrejmé, že súd prvého stupňa, ako aj odvolací súd sa nedostatočne v rámci dokazovania a právneho posúdenia zaoberali vzájomnou žalobou žalovaného, ktorou sa dovolateľ domáhal určenia, že výpoveď nájmu garáže č. 8, daná žalobcom dňa 29. 01. 2014 a doručená žalovanému dňa 05. 03. 2014 je neplatná, a určenia, že uznesenie Zhromaždenia delegátov BD Petržalka č. 12/2008 zo dňa 29. 03. 2008 o výpovedi z nájmu je neplatné. Dovolateľ má za to, že konajúce súdy mali v prvom rade v rámci predbežnej otázky skúmať, či sú splnené podmienky na vypratanie nehnuteľnosti, keďže žaloba na vypratanie nehnuteľnosti je osobitným druhom reivindikačnej žaloby. Dovolateľ má za to, že konajúce súdy mali výpoveď z nájmu, vypratanie nehnuteľnosti, ako aj nezrealizovanie prevodu vlastníctva garáže žalovanému, skúmať cez prizmu dobrých mravov. Pokiaľ odvolací súd konštatoval, že výpoveď nájmu daná žalobcom žalovanému je dovoleným úkonom a zákon neobchádza, potom mal detailnejšie posúdiť úkony a konanie žalobcu cez optiku dobrých mravov. Žalobca v danom prípade výpoveďou z nájmu garáže nechránil svoje vlastnícke právo, ale svoje oprávnenie vykonával voči žalovanému ako šikanózný výkon práv, keďže bolo neproporcionálne a zjavne neprimerané. Dovolateľ teda namietal, že prvostupňový a aj odvolací súd sa odklonili od doterajšej judikatúry najvyššieho súdu v oblasti dobrých mravov a platnosti, resp. neplatnosti (relatívnej alebo absolútnej) právnych úkonov.

14.3. Podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP sa dovolateľ domnieva, že rozhodnutie súdu (prvostupňového a aj odvolacieho) záviselo aj od vyriešenia právnej otázky, ktorá v praxi odvolacieho súdu nebola ešte

vyriešená a to otázky skúmať prejudiciálne prevod vlastníctva garáže, ani túto skutočnosť neskúmali cez optiku dobrých mravov. Podľa názoru dovolateľa, je voči nemu diskriminačný postup žalobcu, keď všetkým užívateľom garáže, ktorí podmienky prevodu splnili, sa prevod uskutočnil, pričom žalovaný podmienky splnil, a voči nemu žalobca nepostupoval v súlade so zásadou rovnakého zaobchádzania, a nikdy od žalobcu nedostal odpoveď k svojej žiadosti o prevod vlastníctva garáže, hoci uhradil aj náklady spojené s prevodom.

14.4. Žiadal, aby dovolací súd oba rozsudky zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a priznal mu náhradu trov konania.

15. K dovolaniu podal písomné vyjadrenie žalobca. Dovolanie považoval za nedôvodné. Žalovaný v dovolaní uvádzal rovnaké dôvody ako vo svojom odvolaní. Žalobca uviedol, že žalovaným spomenutá odporovateľnosť a neúčinnosť právneho úkonu s posúdením platnosti výpovede nájmu garáže nesúvisí. K obnoveniu nájmu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nedošlo z dôvodov, ktoré súd prvej inštancie podrobne zdôvodnil v odseku 17., 18. a 23. odôvodnenia rozsudku a krajský súd v odseku 16. odôvodnenia. K vyprataniu nehnuteľnosti pokiaľ žalovaný uhradil naďalej preddavky, resp. úhrady za užívanie garáže vo výške skutočných nákladov, neznamená to, že nájom garáže trvá. Pokiaľ garáž žalovaný užíva, je povinný uhrádzať minimálne náklady spojené s jej užívaním. Iný záver z uhrádzania nákladov vyvodzuje žalovaný len účelovo. K otázke zániku dôvodu výpovede žalobca uviedol, že ust. § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa nevzťahuje na nájomnú zmluvu uzavretú na neurčitý čas. Aplikácia rozsudku R 74/1968 v zmysle, že na rovnaké skutočnosti má súd prihliadať pri vyprataní bytu a rovnako aj pri vyprataní nebytového priestoru, pri posudzovaní rozporu s dobrými mravmi, predstavuje zo strany žalovaného nesprávnu a excesnú interpretáciu na zistený skutkový stav. Podľa Občianskeho zákonníka sa chránený nájom vzťahuje výlučne na nájom bytu, ale už nie na nájom iných nehnuteľností. K posúdeniu dobrých mravov: Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného, že žalobca k nemu na rozdiel od iných nájomcov pristupuje diskriminačne, šikanózne a v rozpore s „bežne zaužívanou aplikačnou praxou“, táto skutočnosť od začiatku konania nikdy nebola preukázaná (sám žalovaný v dovolaní uvádza, že „sa domnieva“). K časti A.3. dovolania: Konanie žalobcu nebolo rozporné ani protirečiacie, keďže jednak nedeclaroval splnenie podmienok prevodu vlastníctva, žalobca bol upovedomený o potrebe doložiť doklady za účelom posúdenia jeho osobného stavu. Pokiaľ následne došlo k porušeniu povinností zo strany žalovaného a ukončeniu nájmu, táto skutočnosť nemôže byť na ťarchu žalobcu. Zároveň mal žalovaný možnosť využiť iné právne prostriedky na ochranu svojho nároku na prevod vlastníctva, pokiaľ sa domnieval že bol nárok daný. Tieto prostriedky žalovaný nevyužil. Žalobca nespôsobil ani neudržiaval protiprávny stav, pretože žiadnu zmluvnú povinnosť neporušil, preto nemožno aplikovať závery Nálezu Ústavného súdu ČR z 26. novembra 2013 sp. zn. II. ÚS 1355/13 na tento prípad. K vzájomnej žalobe žalovaného a k platnosti uznesenia Zhromaždenia delegátov, ako orgánu žalobcu, a k významu tejto otázky pre toto konanie sa žalobca vyjadril dňa 25. 07. 2017. Žalobca trvá na všetkých svojich doterajších vyjadreniach. V podanom dovolaní žalovaný neuvádza, žiadne skutočnosti, alebo námietky, ktoré by mali zásadný vplyv na výsledok konania alebo s ktorými by sa súdy v konaní podrobne a zrozumiteľne nevysporiadali, preto žalobca navrhuje, aby súd dovolanie zamietol ako nedôvodné.

16. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala včas strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 427 ods. 1 CSP), zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 CSP), preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné.

16.1. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

16.2. Podľa § 420 Civilného sporového poriadku je dovolanie 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.

16.3. Podľa § 431 CSP dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

16.4. Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP).

16.5. Dovolateľ poukázal na to, že rozhodnutie odvolacieho súdu je nedostatočne odôvodnené, arbitrárne a formalisticky nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť a nedostatok presvedčivých dôvodov a vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, teda vykazuje znaky nesprávneho procesného postupu súdu, ktorým súd znemožnil žalovanému uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva žalovaného na spravodlivý proces, keďže konajúce súdy nereagovali na zásadné námietky žalovaného súvisiace s predmetom súdneho konania a to vo vzťahu k výpovedi z nájmu garáže, platnosti výpovede, platnosti uznesenia Zhromaždenia delegátov BD Petržalka č. 12/2018 zo dňa 29. 03. 2008, preskúmania splnenia podmienok na vypratanie nehnuteľnosti, posúdeniu výpovede z nájmu a vyprataniu nehnuteľnosti cez optiku dobrých mravov a prejudicialite vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

16.6. Dovolací súd skúmal, či dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu dáva relevantnú odpoveď na všetky podstatné otázky. Zistil, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu obsahuje náležité vysvetlenie dôvodov, na ktorých odvolací súd založil svoje rozhodnutie. Z rozhodnutia odvolacieho súdu sú zrejmé úvahy odvolacieho súdu, ktoré ho viedli k potvrdeniu rozsudku súdu prvej inštancie. Odvolací súd sa zrozumiteľne a dostatočným spôsobom vysporiadal s podstatnými odvolacími námietkami žalovaného. Obsah spisu v ničom neopodstatňuje tvrdenie dovolateľa, že odvolací súd svoje rozhodnutie dostatočne neodôvodnil a v plnom rozsahu sa s nimi stotožňuje. Nie je úlohou dovolacieho súdu opakovať argumenty odvolacieho a prvostupňového súdu, ktoré sú vecne a právne správne. Dovolací súd považuje za potrebné poznamenať, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Súd v opravnom konaní nemusí dať odpoveď na všetky námietky uvedené v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú (podľa názoru súdu) podstatný význam pre rozhodnutie o dovolaní a zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré je predmetom preskúmania v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05).

17. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

17.1. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

17.2. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť

dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

17.3. Žalovaný vyvodzuje prípustnosť dovolania z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP (odvolací súd sa svojím rozhodnutím odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu) namietajúc nesprávne právne posúdenie otázky že prvostupňový a aj odvolací súd sa odklonili od doterajšej judikatúry najvyššieho súdu v oblasti dobrých mravov a platnosti, resp. neplatnosti (relatívnej alebo absolútnej) právnych úkonov.

17.4. V predmetnej veci, však nie je z dovolania žalovaného zrejme v čom konkrétne sa mali súde odkloniť od rozhodnutí citovaných NS SR, keď závery v preskúmvanej veci vyjadrené v rozsudku dovolacieho súdu vychádzajú z odlišných skutkových zistení a vykonaného dokazovania a nezistil rozpor výpovede z nájmu garáže, že by bola v rozpore s dobrými mravmi alebo že by bola výpoveď daná nájomcovi za nezaplatenie nájomného za garáž viac ako tri mesiace v rozpore so zákonom o nájme nebytových priestorov alebo dobrými mravmi. Súde teda nepochybili po právnej stránke, keď žalobe žalobcu na vypratanie garáže vyhoveľi.

17.5. Pokiaľ sa dovolateľ snaží spochybníť skutkové zistenia ako výsledok vykonania a hodnotenia dôkazov a z nich vyplývajúci skutkový záver, z ktorého vychádzal odvolací súd, nesprávne zistenie skutkového stavu však nie je podľa Civilného sporového poriadku dovolacím dôvodom. Dovolací súd ani nie je oprávnený prehodnocovať skutkové závery dovolacieho súdu, pretože je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP). Táto viazanosť zisteným skutkovým stavom je nevyhnutným predpokladom pre skúmanie správnosti právneho posúdenia veci, pretože podstatou právneho posúdenia veci je aplikácia práva na zistený skutkový stav. Uplatnenie dovolacieho dôvodu, ktorým je nesprávne právne posúdenie veci, predpokladá spochybnenie správnosti riešenia právnych otázok dovolacím súdom (nie otázok skutkových), preto v prípade spochybnovania skutkových záverov dovolacieho súdu dovolanie pre nesprávne právne posúdenie nie je ani prípustné (§ 447 písm. f) CSP).

17.6. Uplatnený dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP preto dovolací súd nepovažoval za relevantný z hľadiska prípustnosti dovolania, keďže napadnutým rozhodnutím nedošlo k odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v otázke v oblasti dobrých mravov a platnosti, resp. neplatnosti (relatívnej alebo absolútnej) právnych úkonov.

18. Z dovolania vyplýva, že dovolateľ vymedzil prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu dovolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie dovolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá dovolacím súdom nebola ešte vyriešená.

18.1. V preskúmvanej veci, vo vzťahu k uplatnenému dovolaciemu dôvodu podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolateľ vymedzil právnu otázku, avšak táto otázka nemala vplyv na rozhodovanie dovolacieho súdu a nebola otázkou od ktorej by jeho rozhodnutie záviselo. V dôsledku toho, že uvedená právna otázka nebola v danom prípade otázkou relevantnou, tak v zmysle tohto ustanovenia neboli dané predpoklady pre uskutočnenie meritórneho dovolacieho prieskumu.

18.2. Pokiaľ by dovolací súd absenciu konkrétne vymedzenej právnej otázky nezohľadnil a napriek tomu by pristúpil aj k posúdeniu dôvodnosti podaného dovolania, uskutočnil by procesne neprípustný bezbrehý dovolací prieskum priechiaci sa cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP (porovnaj 1Cdo/23/2017, 2Cdo/117/2017, 3Cdo/6/2017, 4Cdo/95/2017, 7Cdo/140/2017, 8Cdo/78/2017). Ak by bez ohľadu na neprípustnosť dovolania pristúpil k posúdeniu vecnej správnosti rozhodnutia dovolacieho súdu [a na tom základe ho (dokonca) prípadne zrušil], porušil by základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

19. Vzhľadom na vyššie uvedené dospel dovolací súd k záveru, že podané dovolanie nie je dôvodné a preto ho zamietol (§ 448 CSP).

20. Žalobca bol v dovolacom konaní v plnom rozsahu úspešný (§ 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP), preto mu dovolací súd proti žalovanému priznal v súlade s § 262 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov dovolacieho konania s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia dovolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262

ods. 2 CSP).

21. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.