

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	4Ndob/8/2026
Identifikačné číslo spisu:	8125209606
Dátum vydania rozhodnutia:	28.05.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Lenka Praženková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:8125209606.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Praženkovej a členiek senátu Mgr. Sone Pekarčíkovej a JUDr. Ivce Čelkovej, v spore žalobcu PLANS, s. r. o., so sídlom Budovateľská 38, 080 01 Prešov, IČO: 43 834 604, zastúpeného advokátom JUDr. Marekom Sahuľom, so sídlom Hlavná 111, 080 01 Prešov, IČO: 17 083 362, proti žalovanému Orange Slovensko, a.s., so sídlom Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35 697 270, zastúpenému Advokátska kancelária RUSOVÁ, s. r. o., so sídlom Jesenského 220/11, 972 71 Nováky, IČO: 53 242 190, o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy a o zaplatenie 4.396,93 eura s príslušenstvom, vedenom na Mestskom súde Bratislava III pod sp. zn. 62Cb/47/2026, o nesúhlase Mestského súdu Bratislava III s postúpením sporu Okresným súdom Prešov, takto

rozhodol:

Príslušným súdom na konanie o spore vedenom na Mestskom súde Bratislava III pod sp. zn. 62Cb/47/2026 je Mestský súd Bratislava III.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Prešov ako súd prvej inštancie, písomným podaním z 27. apríla 2026 (č. l. 108 - 109 spisu) postúpil spis vedený pod sp. zn. 25Cb/114/2025 v spore označených sporových strán Mestskému súdu Bratislava III ako súdu všeobecne miestne a kauzálnu príslušnému v zmysle § 13 v spojení s § 15 ods. 1 a § 22 písm. a) zákona číslo 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“). Postúpenie sporu odôvodnil konštatovaním, že v danom prípade sa spor týka jednak platnosti nájomnej zmluvy, resp. určenia neplatnosti odstúpenia od tejto zmluvy žalovaným a súčasne zaplatenia nájomného vyplývajúceho zo zmluvy, a teda je zrejmé, že predmetom žaloby nie je vecné právo týkajúce sa nehnuteľnosti, ale určenie, že záväzkový vzťah medzi stranami konania trvá a nebol skončený odstúpením žalovaného od predmetnej zmluvy. Vo vzťahu k príslušnosti podľa § 19 písm. b) CSP Okresný súd Prešov uviedol, že z výpisu z obchodného registra nevyplýva, že žalovaný má organizačnú zložku v obvode Okresného súdu Prešov, ale práve naopak, prevádzka predajne žalovaného je formou franchisingu, ktorá je spravovaná subjektom SATMO s.r.o., teda subjektom odlišným od žalovaného. Na základe uvedených skutočností a podanej námietky miestnej príslušnosti žalovaným, Okresný súd Prešov vyslovil názor, že vo veci je na príslušný Mestský súd Bratislava III v zmysle § 13, § 15 ods. 1 a

§ 22 písm. a) CSP.

2. Mestský súd Bratislava III s postúpením sporu nesúhlasil a postupom podľa § 43 ods. 2 CSP vec predložil Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky (ďalej tiež len „najvyšší súd“) ako súdu spoločne nadriadenému na rozhodnutie o príslušnosti (č. l. 111 spisu). Vyslovil názor, že Okresný súd Prešov nesprávne vyložil § 20 písm. a) CSP, ktoré zakladá v spojení s § 22 písm. e) CSP kauzálnu príslušnosť Okresného súdu Prešov. Uviedol, že predmetom sporu od začiatku konania je okrem iného otázka existencie, resp. neexistencie nájomného vzťahu k časti budovy zapísanej na LV č. XXXXX, ktorá sa nachádza v katastrálnom území V., z čoho je zrejmé, že spor sa týka nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v V., čo zakladá výlučnú miestnu príslušnosť Okresného súdu Prešov podľa § 20 písm. a) v spojení s § 22 písm. e) CSP. Uviedol ďalej, že spory, ktoré sa týkajú nájomného vzťahu, resp. majú pôvod v nájomnom vzťahu k nehnuteľnosti, sú spory predpokladané ustanovením § 20 písm. a) CSP, čo vyplýva aj z rozhodovacej praxe najvyššieho súdu (napr. uznesenie z 23. marca 2020, sp. zn. 3Obdo/98/2019). Poukázaním na ďalšie uznesenie najvyššieho súdu z 23. januára 2025, sp. zn. 5Ndc/32/2024, v zmysle ktorého v spore o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, ktorá sa týka nehnuteľnosti, je daná výlučná miestna príslušnosť súdu, v obvode ktorého sa nehnuteľnosť nachádza, vyslovil názor, že toto je aplikovateľné aj na spor, v ktorom sa rieši otázka (ne)platnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy, keď sa má rozhodnúť o tom, že nájomný vzťah k nehnuteľnosti naďalej trvá. Pre určenie príslušnosti súdu je podľa Mestského súdu Bratislava III pritom nepodstatné, že popri určení platnosti nájomnej zmluvy a určenia trvania nájomného vzťahu k nehnuteľnosti medzi stranami sporu sa žalobca domáha voči žalovanému v jednom konaní aj zaplata peňažnej sumy. V takomto prípade, keďže nedošlo k vylúčeniu nároku na zaplata peňažnej sumy na samostatné konanie, je aj o tomto čiastkovom nároku povinný rozhodnúť súd, v obvode ktorého sa nachádza nehnuteľnosť, ktorej sa spor týka (§ 18 CSP). Dôvodiac uvedeným Mestský súd Bratislava III vyslovil názor, že vo veci je daná kauzálna príslušnosť (pokrývajúca aj výlučnú miestnu príslušnosť) Okresného súdu Prešov podľa § 20 písm. a) v spojení s § 22 písm. e) CSP, na ktorý žalobca žalobu podal.

3. Najvyšší súd ako súd spoločne nadriadený Mestskému súdu Bratislava III a Okresnému súdu Prešov (§ 43 ods. 2 CSP) po preskúmaní okolností sporu o príslušnosť dospel k záveru, že nesúhlas Mestského súdu Bratislava III s postúpením sporu dôvodný nie je.

4. Pri rozhodovaní o príslušnosti vychádzal najvyšší súd z nasledovnej relevantnej právnej úpravy:

5. Podľa § 12 ods. 1 CSP, na konanie v prvej inštancii je príslušný okresný súd, ak tento zákon neustanovuje inak.

6. Podľa § 13 CSP, na konanie v prvej inštancii je miestne príslušný všeobecný súd žalovaného, ak nie je ustanovené inak.

7. Podľa § 15 ods. 1 CSP, všeobecným súdom právnickej osoby je súd, v ktorého obvode má právnická osoba adresu sídla.

8. Podľa § 20 písm. a) CSP, namiesto všeobecného súdu žalovaného je na konanie príslušný výlučne súd, v ktorého obvode je nehnuteľnosť, ak sa spor týka vecného práva k nej.

9. Podľa § 22 písm. a) CSP, na konanie v obchodnoprávných sporoch sú príslušné Mestský súd Bratislava III pre obvod Krajského súdu v Bratislave.

10. Podľa § 36 ods. 1 a 2 CSP, konanie sa uskutočňuje na súde, ktorý je na prejednanie príslušný. Príslušnosť sa určuje podľa okolností v čase začatia konania; takto určená príslušnosť trvá až do skončenia konania.

11. Podľa § 40 CSP, súd aj bez námietky skúma vecnú príslušnosť, kauzálnu príslušnosť a funkčnú príslušnosť počas celého konania; kauzálnu príslušnosť v obchodnoprávných sporoch súd skúma iba do

otvorenia pojednávania alebo predbežného pojednania sporu.

12. Podľa § 43 ods. 1 CSP, ak súd postupom podľa § 40 a 41 zistí, že nie je príslušný, bezodkladne postúpi spor príslušnému súdu bez rozhodnutia a upovedomí o tom žalobcu. Žalovaného upovedomí len vtedy, ak mu už bola žaloba doručená.

13. Podľa § 43 ods. 2 CSP, ak súd, ktorému bol spor postúpený, s postúpením nesúhlasí, bezodkladne predloží súdny spis bez rozhodnutia spoločne nadriadenému súdu na rozhodnutie o príslušnosti; ak ide o spor o miestnu príslušnosť, predloží súdny spis svojmu nadriadenému súdu. Týmto rozhodnutím sú súdy viazané.

14. Najvyšší súd už v uznesení sp. zn. 6Ndc/15/2019 z 11. decembra 2019 judikoval, že pre určenie súdnej príslušnosti je vždy významný obsah žaloby, ktorý formuluje žalobca, teda i to, akej súdnej ochrany sa dovoľáva (obdobne napr. aj uznesenie sp. zn. 4Ndob/4/2024 z 30. mája 2024).

15. Najvyšší súd z obsahu spisu zistil, že dňa 20. novembra 2025 (č. l. 1 spisu) bola na Okresnom súde Prešov ako súde prvej inštancie podaná žaloba žalobcu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy o nájme č. C2-0435-KO zo dňa 26. mája 2005, uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu (spoločnosťou BETASTEX, s. r. o.) a žalovaným, predmetom ktorej bol nájom časti strechy budovy na adrese O. XX, V., postavenej na parc. č. XXXX/X v kat. území V., zapísanej na LV č. XXXXX, za účelom umiestnenia základňovej stanice mobilnej siete. Dňa 4. decembra 2023 žalovaný

od predmetnej zmluvy odstúpil, ktoré odstúpenie považuje žalobca za neplatné z dôvodu, že žalovaný nesprávne označil zmluvu medzi stranami sporu a od zmluvy odstúpila neoprávnená osoba. Žalobca založil miestnu príslušnosť Okresného súdu Prešov s poukazom na § 19 písm. c) CSP a § 20 písm. a) CSP, nakoľko v pôsobnosti Okresného súdu Prešov je organizačná zložka žalovaného a súčasne sa v nej nachádza nehnuteľnosť, ktorej sa týka vecné právo k nej. Dňa 29. decembra 2025 (č. l. 27 spisu) bolo súdu doručené písomné podanie žalobcu, ktorým navrhol zmenu žaloby, a to tak, aby súd zaviazal žalovaného na úhradu sumy 4.396,93 eura s príslušenstvom, keďže žalovaný údajne svojim konaním uznal platnosť trvajúceho zmluvného vzťahu. Na výzvu súdu zo dňa 9. januára 2026 adresovanej žalobcovi (č. l. 30 spisu), či na podanej žalobe s odkazom na § 141 v spojení s § 143 ods. 2 CSP trvá, keďže vzhľadom na zmenu petitu žaloby došlo k zmene kauzálnej príslušnosti súdu, čoho dôsledkom súd zmenu žaloby nepripustí, žalobca písomným podaním, súdu doručeným dňa 26. januára 2026 (č. l. 31 spisu) zmenil žalobu tak, že v konaní navrhol rozhodnúť pôvodným a súčasne aj zmeneným petitom. Podaním z 9. marca 2026 (č. l. 45 spisu) sa k žalobe vyjadril žalovaný, ktorý v rámci svojho prvého procesného úkonu vzniesol námietku miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Prešov. Poukázal na to, že žalovaný organizačnú zložku v obvode Okresného súdu Prešov nemá, ale ide o predajňu Orange v OC Novum Prešov, ktorá je samostatným subjektom, keď síce ide o tzv. franchising, avšak jedná sa o predajňu prevádzkovanú subjektom SATMO s.r.o., so sídlom Dominika Tatárku 16, Poprad, IČO: 46 959 947, a teda subjektom odlišným od žalovaného. Vo vzťahu k príslušnosti podľa § 20 písm. a) CSP žalovaný uviedol, že podstatou sporu je odstúpenie od nájomnej zmluvy a nájomný vzťah, o ktorom žalobca tvrdí, že naďalej trvá, a teda spor sa netýka vecného práva k nehnuteľnosti, ale zmluvného záväzkového vzťahu. Zdôraznením, že osobitná miestna príslušnosť sa týka výlučne vecného práva k nehnuteľnosti, pričom nájomné právo vecným právom nie je, žalovaný vyslovil, že v predmetnom spore je daná príslušnosť Mestského súdu Bratislava III ako miestne a kauzálne príslušného súdu.

16. Najvyšší súd vo vzťahu k určeniu výlučnej miestnej príslušnosti súdu na prejednanie a rozhodnutie sporu, ktorým dôvodí Mestský súd Bratislava III, uvádza, že je preň relevantné len kritérium stanovené v ust. § 20 písm. a) CSP, a to v obvode ktorého okresného súdu sa nachádza nehnuteľnosť, ktorej sa spor o vecné právo k nej týka. Vecným právom sa v subjektívnom zmysle rozumie priame právne panstvo nad vecou. Vecné práva sa od ostatných majetkových práv odlišujú najmä tým, že ich predmetom je bezprostredne určitá vec, ktorá je podľa týchto práv podrobená vláde (panstvu) určitej osoby.

17. V posudzovanom prípade zo samotnej žaloby vyplýva (ako správne konštatoval aj Okresný súd

Prešov), že jeho predmetom nie je ochrana vlastníckeho práva k samotnej nehnuteľnosti, a teda o spor, ktorý by sa týkal vecného práva k nehnuteľnosti, sa nejedná, ale ide o spor týkajúci sa platnosti (neplatnosti) odstúpenia od nájomnej zmluvy, súčasne zaplata nájomného vyplývajúceho zo zmluvy. Uvedené potvrdzuje i komentár Ivančo, M., Ivanko, D. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. 1. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2026, s 41 - 47. k § 20 CSP (ktorým dôvodil postupujúci okresný súd), a to v znení „V aplikačnej praxi je potrebné rozlišovať medzi pojmami „vecné práva“ a „záväzky“. Vecné práva pôsobia erga omnes a záväzky zväčša medzi zmluvnými stranami inter partes. Vecné práva patria medzi absolútne práva a záväzky medzi relatívne práva. Záväzky vznikajú medzi určitými subjektmi, ktoré upravujú ich vzájomné práva a povinnosti. Pri vecných právach sa oprávnený subjekt môže domáhať právnej ochrany voči každému, kto jeho vecné právo porušuje. Pri záväzkoch sa môže oprávnený subjekt domáhať právnej ochrany voči zmluvnej strane záväzkovoprávného vzťahu, ktorý jeho záväzkové práva porušuje. Uvedené základné rozdelenie medzi vecnými právami a záväzkami má nepochybne vplyv na výlučnú miestnu príslušnosť podľa § 20 písm. a) CSP. Príklad: Ak sa spor týka nezaplata nájomného z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorá bola uzatvorená vo vzťahu ku konkrétnej nehnuteľnosti (napríklad nájom bytu), v danom prípade sa nejedná o spor súvisiaci s vecným právom k nehnuteľnosti, ale jedná sa o spor z nájomnej zmluvy, pretože jednou zo základných zákonných a zmluvných povinností nájomcu je zaplatiť za predmet nájmu nájomné.”

18. Zo zmluvy o nájme vyplýva záväzkový vzťah medzi sporovými stranami - žalobcom a žalovaným (resp. medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným), ktoré sú podnikateľskými subjektami, zapísané v obchodnom registri podľa § 2 ods. 2 písm. a) Obchodného zákonníka a označené svojím identifikačným číslom (IČO). Na základe uvedeného, v predmetnej veci ide o spor obchodnoprávny, na konanie v ktorom sú kauzálné príslušné súdy vymedzené v § 22 CSP (alebo pre tieto spory špecializované odvolacie súdy vymedzené v § 34 ods. 2 CSP). V predmetnej veci ide o posúdenie trvania nájomného vzťahu a posúdenie trvania povinnosti na zaplata nájomného, resp. že povinnosť platiť nájomné žalovaný v stanovenej výške a za konkrétne obdobie nájmu má. Vo veci sp. zn. 3Obdo/98/2019, na ktorú poukazuje Mestský súd Bratislava III, išlo o vypratanie nehnuteľnosti, teda o predmet sporu odlišný od predmetu tohto sporu. Taktiež o odlišný predmet sporu išlo aj v sp. zn. 5Ndc/32/2024, a to o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy o zriadení vecného bremena. Uvedené rozhodnutia preto otázku ako je riešená v tomto konaní, neriešili a vychádzať z nich preto nemožno.

19. Vychádzajúc z vyššie uvedených zistených skutočností, najvyšší súd konštatuje, že predpoklady na aplikáciu ustanovenia § 20 písm. a) CSP v predmetnom spore splnené nie sú. Vzhľadom na adresu sídla žalovaného a povahu sporu ako obchodnoprávného, v ktorom je daná kauzálna príslušnosť súdu, je na prejednanie veci príslušný Mestský súd Bratislava III v zmysle § 22 písm. a) CSP v spojení s 13, § 15 ods. 1 CSP a § 2 ods. 3 zákona č. 371/2004 Z. z., nakoľko jeho obvod tvorí aj územný obvod okresu Bratislava II, v ktorom má adresu sídla žalovaný.

20. Sumarizujúc vyššie uvedené najvyšší súd uzatvára, že nesúhlas Mestského súdu Bratislava III s postúpením sporu Okresným súdom Prešov dôvodný nie je, preto rozhodol tak, ako to vyplýva z výroku tohto uznesenia.

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.