

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	6Cdo/96/2022
Identifikačné číslo spisu:	1113202695
Dátum vydania rozhodnutia:	27.06.2023
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Zemková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2023:1113202695.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Zemkovej PhD. a členov senátu Mgr. Dušana Číma a JUDr. Terézie Mecelovej v spore žalobcu M. C., N., S. X, podnikajúci pod obchodným menom JV. Bratislava, G., L., zastúpený Advokátskou kanceláriou EMADVOKAT, s.r.o., Bratislava, Ružová dolina 8, IČO: 50 909 169, proti žalovanej Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, Bratislava, Vajanského nábrežie č. 3, IČO: 00 603 147, o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov a vzájomnej žalobe žalovaného o vypratanie nebytových priestorov, v konaní pred Okresným súdom Bratislava I pod sp. zn. 14C/24/2013, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave pod sp. zn. 10Co/77/2020 zo dňa 31. augusta 2021, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

Rozsudok súdu prvej inštancie

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom (v poradí druhým) zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal určenia neplatnosti výpovede Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 74/2002/322 uzavretej medzi žalovaným a žalobcom dňa 4. októbra 2002 (I. výrok) a žalobcovi uložil povinnosť vypratať a zápisnične odovzdať nebytový priestor nachádzajúci sa v dome na Živnostenskej ul. č. 2, 4, Kollárovo nám. 20, súp. číslo 2950, parc. č. 8286, zapísaný ako priestor č. 1-3 na LV č. XXXX, okres Bratislava L., obec: N., katastrálne územie Z., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a pozostávajúci zo zádveria 3,30 m², predajne cez okienko 3,60 m², predajne občerstvenia 66,60 m², skladu/zázemia 10,05 m², interiérového schodiska/predsieň 2,40 m², WC zamestnancov 1,80 m², WC žien/predsieň 1,90 m², WC žien 0,95 m², WC mužov/predsieň 1,90 m², WC mužov 1,30 m² na prízemí, šatne pre zamestnancov 5,80 m² na 2. mezonetovom podlaží a skladu 51,40 m² v suteréne, v

celkovej výmere 156,80 m², do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. Rozhodnutie odôvodnil právne § 137 písm. b) (správne písmeno c/, pozn. dovolacieho súdu) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), § 10, § 12, § 13 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“), § 126 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 1a ods. 2, § 2 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, § 6 ods. 3, 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a vecne tým, že žalobca síce preukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov, lebo bez určenia, či ide o neplatnú výpoveď by sa postavenie žalobcu stalo neistým a žaloba na určenie neplatnosti výpovede je spôsobom, ktorým sa môže žalobca domáhať existencie platného nájomného vzťahu, a preto námietku žalovaného o nedostatku naliehavého právneho záujmu vyhodnotil ako neopodstatnenú a zaoberal sa platnosťou výpovede z nájmu nebytových priestorov. Uviedol, že mal vykonaným dokazovaním preukázané, že žalovaný písomne Zmluvu o nájme nebytových priestorov dňa 17. augusta 2012 vypovedal z dôvodu omeškania nájomcu s platením nájomného a za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, keď ku dňu dania výpovede predstavoval dlh žalobcu na nájomnom 15 172,75 eur, pričom zo stavu účtovného konta nájomcu vyplýva, že žalobca naposledy zaplatil žalovanému nájomné dňa 11. marca 2011. S poukazom na čl. 2 ods. 3 Zmluvy o nájme uviedol, že omeškanie s nájomným má súvislosť s dojednanou jednomesačnou výpovednou lehotou, a preto mal preukázanú dôvodnosť výpovede zo strany žalovaného. Uviedol, že tvrdenie žalobcu, že sa vykonanou rekonštrukciou dostal do omeškania s nájomným, príp. tvrdenia, že náklady na rekonštrukciu prevyšovali dlžné nájomné sú pri posudzovaní platnosti výpovede z nájmu právne irelevantné, nakoľko výpoveď je platným právnym úkonom s tým, že žalobca nepreukázal, že by mal so žalovaným uzatvorenú dohodu o vykonaní rekonštrukčných prác, ktorá by mala mať vplyv na výšku nájomného. Na základe žiadosti o zmene účelu nájmu nebytového priestoru, žalovaný prípisom zo dňa 08.04.2009 súhlasil s rekonštrukciou a zmenou využitia nebytového priestoru z predajne CD nosičov, kníh, rámovania obrazov a zhotovovania kópií na prevádzkovanie reštaurácie pod podmienkou, že žalobca uskutoční túto rekonštrukciu na vlastné náklady bez akejkoľvek ich náhrady zo strany žalovaného.

2. Výrok, ktorým uložil žalobcovi povinnosť vypratať predmetný nebytový priestor a rozhodol o vzájomnej žalobe žalovaného, odôvodnil súd prvej inštancie vecne tým, že nájomca (žalobca) užíva nebytový priestor bez právneho dôvodu, nakoľko porušil povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o nájme č. 74/2002/322 zo dňa 4. októbra 2002, uzatvorenej medzi stranami sporu na dobu neurčitú, keď prestal platiť nájomné a na základe toho mu prenajímateľ dal výpoveď z nájmu, ktorú prevzal dňa 23. augusta 2012 s tým, že výpovedná lehota nájomcovi začala plynúť dňom 24. augusta 2012 a uplynula dňa 24. septembra 2012, keď v zmysle čl. 2 ods. 5 Zmluvy o nájme bol nájomca povinný odovzdať nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty (25.09.2012) a spísať po ich odovzdaní zápisnicu. Uviedol, že námietku nedostatku aktívnej legitimácie žalovaného na podanie vzájomnej žaloby na vypratanie nehnuteľnosti posúdil ako nedôvodnú, nakoľko žalovaný, ako správca majetku Hlavného mesta SR Bratislava má predmetný nebytový priestor v oprávnenej držbe a môže sa domáhať vydania veci (§ 126 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka), teda vypratania nebytových priestorov. Uviedol, že napriek tomu, že Hlavnému mestu SR Bratislava svedčí vlastnícke právo k predmetným nebytovým priestorom, Protokolom č. 51/92 bola zverená správa týchto nehnuteľností mestskej časti Bratislava - Z., a preto jej patrí oprávnenie, ale aj povinnosť, majetok obce držať, užívať a nakladať s ním v súlade so zákonom (§ 6 ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb.). Výrok, ktorým rozhodol o nároku na náhradu trov konania odôvodnil súd prvej inštancie právne ustanovením § 255 ods. 1, § 256 ods. 1, 262 ods. 1 CSP a vecne plným úspechom žalovaného v spore, z dôvodu ktorého mu proti žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

Rozhodnutie odvolacieho súdu

3. Odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil (ust. § 387 ods. 1 CSP), pretože súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (ust. § 191 ods. 1 CSP) a na ich základe dospel k správnym

skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozsudku aj náležite odôvodnil (ust. § 220 ods. 2 CSP).

4. V posudzovanej veci ide o v poradí druhý prvoinštančný rozsudok, keď rozsudok zo dňa 24. mája 2017, č. k. 14C/24/2013 - 216, ktorým žalobu žalobcu zamietol, zrušil Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 27. septembra 2018, č. k. 10Co/78/2018 - 353.

5. Podľa § 391 ods. 2 CSP, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

6. Nosným dôvodom (ratio decidendi) zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu bola nepreskúmateľnosť v poradí prvého rozhodnutia, keď z odôvodnenia napadnutého rozsudku nebolo možné zistiť, na základe akej úvahy dospel súd prvej inštancie k záveru, že žalobcov určovací petit pre nedostatok naliehavého právneho záujmu nie je spôsobilým prostriedkom ochrany jeho práva.

7. Z obsahu spisu vyplynulo, že strany sporu dňa 04.10.2002 uzavreli podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov Zmluvu o nájme č. 74/2002/322, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v domovej nehnuteľnosti v Bratislave, na R., G., parcelné číslo 8286, súpisné číslo 2939, na prízemí a v suteréne o celkovej ploche 149,19 m² na dobu neurčitú, z ktorej dal žalovaný dňa 17.08.2012 žalobcovi výpoveď z dôvodu jeho omeškania s platením nájomného a za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, keď dlh predstavoval sumu 15 172,75 eur.

8. Podľa § 10 zák. č. 116/1990 Zb., ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

9. Medzi stranami nebolo sporné, že sa žalobca uzavretou Zmluvou o nájme zaviazal platiť nájomné vo výške 365 675,- Sk (12 138,19 eur) ročne štvrťročnými splátkami a ani skutočnosť, že poslednú splátku vo výške 3 034,55 eur zaplatil dňa 11. marca 2011 za prvý kvartál roku 2011. Z obsahu žaloby, ktorú žalobca podal na súd prvej inštancie dňa 28. januára 2013 vyplýva, že neplatnosť výpovede zo Zmluvy o nájme odôvodňoval jej rozporom s dobrými mravmi, zákonom, všeobecnými záväznými predpismi týkajúcimi sa nakladania s majetkom vo vlastníctve žalovaného a Zmluvou o nájme zo dňa 4. októbra 2002 tvrdiac, že nakoľko boli nebytové priestory od uzavretia Zmluvy o nájme v nevyhovujúcom stave, musel vykonať ich rekonštrukciu na vlastné náklady, a preto mu vznikol nárok na zľavu na nájomnom vo výške 50 % a keďže do marca 2011 platil nájomné v plnej výške, mal mu vzniknúť preplatok v sume 6 069,- eur a ku dňu výpovede nájomu mu dlh v sume 15 172,75 eur vzniknúť nemohol.

10. Z dikcie § 154 CSP vyplýva, že zákonným limitom dokedy možno uplatniť prostriedky procesného útoku a procesnej obrany (teda aj skutkové tvrdenia a popretie skutkových tvrdení) je vyhlásenie uznesenia o skončení dokazovania, nakoľko po jeho vyhlásení už nemožno prostriedky procesného útoku a procesnej obrany účinne uplatniť. Pokiaľ teda strana sporu uplatní prostriedok procesného útoku, resp. procesnej obrany neskôr, nevyvolá tým žiadne procesné účinky (súd na ne nebude prihliadať). Žalobca až v podanom odvolaní začal namietat' neplatnosť výpovede z nájmu nebytových priestorov z dôvodu absencie súhlasu hlavného mesta SR Bratislava s výpoveďou, a nakoľko prostriedok svojho procesného útoku bol povinný použiť v konaní pred prvoinštančným súdom do vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania, nebolo možné na túto odvoláciu argumentáciu žalobcu v odvolacom konaní prihliadať, a preto sa ňou odvolací súd ani nezaoberal.

11. Odvolací súd sa preto v celom rozsahu stotožnil so správnym právnym záverom súdu prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku, že žalobca v konaní nepreukázal žiadny z ním tvrdených dôvodov neplatnosti spornej výpovede (rozpor s dobrými mravmi, so zákonom, prípadne so Zmluvou o nájme), a nakoľko žalovaný vypovedal nájom v súlade so Zmluvou, ktorú strany sporu uzavreli (čl. 2 ods. 2 písm. b/ a zároveň podľa § 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov), a dlh žalobcu na nájomnom ku dňu výpovede vo výške 15. 172, 75 eur bol v konaní bezpečne

preukázaný, rozhodol vecne správne, keď žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu zamietol. Žalobca, ktorý porušil svoju zmluvnú povinnosť platiť nájomné v zmluvne dohodnutej výške tvrdiac, že mu vznikol nárok na 50 % zľavu zo stanoveného nájmu z dôvodu rekonštrukcie, ktorú vykonal na vlastné náklady v konaní nepreukázal uzavretie žiadnej dohody so žalovaným, z ktorej by mu nárok na zľavu alebo neplatenie nájomného vznikol, a preto odvolací súd danú argumentáciu žalobcu v priebehu celého prvoinštančného konania posúdil ako právne irelevantnú. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštanície vo výroku, ktorým zamietol žalobu o určenie neplatnosti výpovede Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 74/2002/322, ktorú strany sporu uzavreli dňa 4. októbra 2002 ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP.

12. K argumentácii žalobcu v podanom odvolaní, že výrok napadnutého rozsudku, ktorým súd prvej inštanície uložil žalobcovi povinnosť vypratať a zápisnične odovzdať nebytový priestor nachádzajúci sa v dome na ŽL., G., súp. číslo 2950, parc. č. 8286, zapísaný ako priestor č. 1-3 na LV č. XXXX/, okres N., obec: N., katastrálne územie Z. O., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (pozostávajúci zo zádveria 3,30 m², predajne cez okienko 3,60 m², predajne občerstvenia 66,60 m², skladu/zázemia 10,05 m², interiérového schodiska/predsieň 2,40 m², WC zamestnancov 1,80 m², WC žien/predsieň 1,90 m², WC žien 0,95 m², WC mužov/predsieň 1,90 m², WC mužov 1,30 m² na prízemí, šatne pre zamestnancov 5,80 m² na 2. mezonetovom podlaží a skladu 51,40 m² v suteréne, v celkovej výmere 156,80 m²), je nevykonateľný, nakoľko v Protokole č. 51/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy mestskej časti Bratislava - Z., sa nenachádza bytový dom na ulici G., v ktorom sa nachádza nebytový priestor, ktorého vypratania sa žalovaný domáha, odvolací súd uzavrel, že žalovaný ako prenajímateľ nebytového priestoru, ktorý mu bol zverený Protokolom č. 51/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy mestskej časti Bratislava Z., vecnou aktívnou legitímáciou na podanie vzájomnej žaloby o vypratanie disponuje, keďže ako správca koná v mene vlastníka ohľadne zvereného majetku pred súdmi a inými orgánmi. V danom prípade totiž nebolo sporné, že žalovaný je správcom nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza nebytový priestor prenajatý žalobcom s tým, že v súlade s § 6 ods. 1 zákona o majetku obcí a v zmysle § 6 ods. 4 citovaného zákona o majetku obcí ako správca vykonával právne úkony pri správe majetku obce v mene obce.

13. Súd prvej inštanície, ktorý vzájomnej žalobe o vypratanie nebytového priestoru prenajatého žalobcom vyhovel a odvolací súd prvoinštančný rozsudok aj v tomto vyhovujúcom výroku podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

14. Odvolací súd považoval zároveň za potrebné uviesť, že žalobca v podanom odvolaní uplatnil aj odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP (konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci), avšak k tomuto odvolaciemu dôvodu nič bližšie neuviedol, preto sa nimi nebolo možné v odvolacom konaní zaoberať, keďže ak strana sporu iba formálne odcituje odvolací dôvod bez toho, aby ho konkretizovala v súvislosti s napádaným rozhodnutím, a neuvedie konkrétne pochybenia (vady, skutočnosti), v ktorých má naplnenie odvolacieho dôvodu spočívať, odvolací súd na takýto formálne uplatnený odvolací dôvod neprihliada a v zmysle § 373 ods. 1 veta druhá CSP ani na doplnenie odvolacích dôvodov nevyzýva.

15. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 a 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že plne úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Dovolanie a argumentácia procesných strán

16. V predmetnej veci podal dovolanie žalobca z dôvodov podľa § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a), b) CSP. Dôvodil, že odvolací súd sa nezaoberal odvolacím dôvodom podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP (konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci), hoci žalobca dovolanie týmto dôvodom odôvodnil a hneď na začiatku odvolania sa k nemu bližšie vyjadril v bodoch 1., 2., a 3. odvolania. Odvolací dôvod súvisel s nevykonateľnosťou rozsudku 14C/24/2013 zo

dňa 28. novembra 2019, keďže na príslušnom liste vlastníctva sa nenachádza nebytový priestor uvedený vo výroku rozsudku. Uviedol, že rozsudok odvolacieho súdu je z tohto dôvodu zmätočný, keď odvolací súd v bode 28. rozsudku uvádza, že na uvedený dôvod odvolania neprihliada, avšak v bode 24. rozsudku odvolací súd sa argumentáciou žalobcu vo veci nevykonateľnosti zaoberal. Hoci odvolací súd prichádza k nezrozumiteľnému záveru, keď vykonateľnosť rozsudku odôvodňuje tým, že žalovaný ako prenajímateľ nebytového priestoru disponuje aktívnou vecnou legitímáciou na podanie vzájomnej žaloby o vypratanie, keďže ako správca koná v mene vlastníka ohľadne zvereného majetku.

17. Dovolateľ uviedol, že krajský súd v bode 20. rozsudku uviedol, že nebolo možné prihliadať na žalobcovu námietku neplatnosti výpovede z nájmu z dôvodu absencie súhlasu hlavného mesta s výpoveďou a preto sa odvolací súd touto námietkou nezaoberal (žalobca ju mal použiť do skončenia dokazovania). V bode 25. rozsudku sa však krajský súd tejto námietke venuje, keď ju označil za absolútne nesprávnu. Z uvedeného postupu krajského súdu nie je zjavné, či odvolací súd túto námietku pripustil alebo nie. Rovnako nie je možné zistiť, či sa odvolací súd touto námietkou zaoberal komplexne a riadne ju vyhodnotil alebo nie. Odôvodnenie rozsudku krajského súdu je v tejto časti podľa dovolateľa zmätočné. S tvrdením odvolacieho súdu v bode 20. rozsudku, že žalobca námietku neplatnosti výpovede z nájmu z dôvodu absencie súhlasu hlavného mesta SR Bratislava uplatnil až v odvolaní, žalobca nesúhlasí. Žalobca už počas prvostupňového konania (v podaní zo dňa 9. februára 2017) uviedol, že výpoveď považuje za neplatnú z dôvodu jej podania neoprávneným subjektom.

18. Krajský súd sa nevenoval podľa dovolateľa ani námietke neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov z dôvodu porušenia dobrých mravov. Dlhodobé porušovanie zmluvných povinností žalovaného ako prenajímateľa (nezabezpečenie užívania schopnosti nebytových priestorov), neumožnenie prevodu vlastníctva nebytových priestorov, prieťahy v žiadostiach žalobcu o prevod vlastníctva a rekonštrukciu nebytových priestorov, úmyselné uvedenie žalobcu do omylu vo veci žiadosti o prevod vlastníctva, výpoveď z nájmu po uskutočnenej rekonštrukcii nebytových priestorov predstavujú taký postup žalovaného, v ktorom na ochranu práv žalobcu a zmiernenie tvrdosti konania žalovaného a jeho následkov (výpoveď z nájmu) je potrebné uplatniť dobré mravy.

19. Prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľ odôvodnil tým, že výpoveď z nájmu nebola schválená miestnym zastupiteľstvom žalovaného. Odvolací súd právnu otázku neplatnosti výpovede z nájmu z dôvodu rozporu so zákonom - absencie súhlasu miestneho zastupiteľstva posúdil tak, že výpoveď považoval za platnú, čím sa odklonil od rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 50Bdo/45/2013 zo dňa 8. januára 2015. Podľa dovolateľa výpoveď daná len starostom obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, nie je platným právnym úkonom. Žalobca tiež doplnil, že výpoveď z nájmu nebytových priestorov je podpísaná osobou Mgr. V.C., vedúci oddelenia správneho a právnych činností žalovaného. Výpoveď dokonca nepodpísal ani starosta žalovaného a navyše nerozhodlo o nej zastupiteľstvo žalovaného. Odvolací súd sa mal preto zaoberať absolútnou neplatnosťou výpovede ex offio.

20. Prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená, dovolateľ zdôvodnil tým, že počas celého konania na súde konštantne tvrdil a aj preukázal, že v čase doručenia výpovede nebol v omeškaní s nájomným z dôvodu predchádzajúcej rekonštrukcie (zhodnotenia) predmetu nájmu a z dôvodu platenia nájomného v plnej výške aj počas trvania rekonštrukcie. Výpoveď z nájmu preto považoval za neplatnú z dôvodu rozporu so zákonom a dobrými mravmi. Bytový dom, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú, bol daný do užívania v roku 1924, nebytové priestory boli od začiatku ich užívania žalobcom v zlom technickom stave. Na túto skutočnosť žalobca neustále upozorňoval žalovaného so žiadosťou o nápravu, ktorý však na výzvy nereagoval, resp. rekonštrukciu nepovolil. Vzhľadom na havarijný stav predmetu nájmu a neplnenie si povinnosti žalovaného udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave, si dal žalobca na vlastné náklady vyhotoviť revízne správy na elektriku, kúrenie a plyn, z ktorých vyplynulo, že nebytové priestory sa nemajú ďalej užívať, pretože môžu ohroziť zamestnancov a zákazníkov. V havarijnom stave boli aj veľké sklené tabule výkladu, ktoré vypadávali zo zhnitých rámov na chodník. Žalovaný zrejme až pod ťarchou týchto skutočností (v roku

2009, t.j. po trinástich rokoch neustáleho žiadania o súhlas s rekonštrukciou), písomne povolil rekonštrukciu.

21. Žalobca realizoval rekonštrukciu nebytových priestorov v období od 8. júna 2009 do 10. februára 2010, t. j. 218 dní. Počas uvedeného obdobia riadne platil nájomné, preto žiadal nájomné uhradené počas rekonštrukcie vrátiť cestou súdu (žalovaný totiž jeho žiadosť o odpustenie nájomného zamietol), a to podľa § 673 OZ, § 8 zákona č. 116/1990 Zb. a Smernice o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku mestskej časti Bratislava-Z. a nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Z. a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme. Konanie o zaplatenie 7 248,50 eur, sp. zn. 7C/133/2012 bolo vedené na Okresnom súde Bratislava I. Súd žalobu zamietol pre nedostatok pasívnej legitimácie žalovaného (mestskej časti Bratislava-Z.). Vo výpovedi z nájmu nebytových priestorov, ktorú žalovaný doručil žalobcovi dňa 23. augusta 2012, bol uvedený dlh na nájomnom vo výške 15 172,75 eura. Žalobca v rokoch 2009 a 2010 vynaložil náklady na uvedenie nebytových priestorov z havarijného do užívania schopného stavu vo výške 75 000 eur. Všeobecná hodnota nebytových priestorov pred rekonštrukciou podľa znaleckého posudku zo dňa 17. júna 2009 bola vo výške 94 700 eur. Všeobecná hodnota nebytových priestorov po rekonštrukcii podľa znaleckého posudku zo dňa 29. novembra 2012 bola vo výške 193 000 eur.

22. Podľa dovolateľa odvolací súd nesprávne vec posúdil, keďže právo na neplatenie alebo odpustenie nájomného z dôvodu, že žalobca nemohol nebytové priestory užívať, vyplýva priamo zo zákona.

23. Žalobca počas trvania nájmu opakovane žiadal o odkúpenie nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Žalobca pre potreby dovolania uvádza iba posledné konanie žalovaného. Žalobca listom zo dňa 14. septembra 2011 žiadal žalovaného o prevod nebytových priestorov do vlastníctva, zároveň žalovanému oznámil, že nebytové priestory kompletne zrekonštruoval. Žalovaný listom zo dňa 28. septembra 2011 oznámil žalobcovi, že žiadosť bola dňa 21. novembra 2011 predložená na posúdenie komisii pre nakladanie s majetkom a financie, ktorá vyjadrila nesúhlas s predajom nebytového priestoru. Listom zo dňa 25. apríla 2012 žalobca opätovne žiadal žalovaného o prevod nebytových priestorov do vlastníctva. Zároveň žalovanému oznámil, že komisia pre nakladanie s majetkom a financie dňa 21. novembra 2011 jeho žiadosť o prevod neprejednávala (v zápisnici prejednanie žiadosti sa nespomína), a z tohto dôvodu nemohla vyjadriť nesúhlas s prevodom. Žalovaný listom zo dňa 15. mája 2012 oznámil žalobcovi, že žiadosť bola dňa 10. mája 2012 opakovane predložená na posúdenie komisii pre nakladanie s majetkom a financie. Zároveň žalovaný oznámil žalobcovi, že trvá na svojom predchádzajúcom stanovisku a žiadosti nevyhovuje. Žalobca uvádza, že komisia pre nakladanie s majetkom a financie podľa zápisnice zo dňa 10. mája 2012 žiadosť o prevod ani v daný deň neprejednávala a z tohto dôvodu nemohla vyjadriť nesúhlas s prevodom. Žalovaný následne dňa 23.08.2012 doručil žalobcovi výpoveď z nájmu nebytových priestorov a dňa 11. decembra 2012 schválil nájom nebytových priestorov novému nájomcovi, ktorý mal zabezpečiť aj vypratanie žalobcu.

24. Na základe uvedeného žalobca sformuloval nasledovné právne otázky:

a. Je neplatná výpoveď z nájmu v prípade, keď nájomca z dôvodu, že si prenajímateľ neplní zákonnú povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, vykoná na vlastné náklady rekonštrukciu predmetu nájmu, aby ho mohol riadne užívať, pričom nájomcom vynaložené náklady na rekonštrukciu, ktoré mal znášať prenajímateľ, prevyšujú výšku dlhu na nájomnom v čase doručenia výpovede z nájmu?

b. Je možné priznať právo v spore o vypratanie nebytových priestorov prenajímateľovi, ktorý opakovane uvedie nájomcu do omylu v otázke, že jeho žiadosť o prevod vlastníctva nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. príslušný orgán prenajímateľa neschválil, pričom uvedený orgán sa žiadosťou vôbec nezaoberal, aby následne prenajímateľ vypovedal nájom nebytových priestorov žiadateľovi a schválil nájom novému nájomcovi?

25. Na základe vyššie uvedených skutočností dovolateľ navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky

rozhodol nasledovne: Súd zrušuje rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 31. augusta 2021 č. k. 10Co/77/2020-731 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

26. Žalovaný doručil žalobcovi dňa 23. decembra 2021 výzvu na vypratanie nebytových priestorov do termínu 20. januára 2022. Žalovaný vo výzve uviedol, že v prípade nevypratania sa bude domáhať výkonu rozhodnutia prostredníctvom súdneho exekútora. Podľa názoru žalobcu, sú tu na základe toho dané dôvody hodné osobitného zreteľa pre vyhovie procesného návrhu na odklad vykonateľnosti, keďže reálne hrozí exekučný výkon rozhodnutia. Na základe uvedeného žalobca navrhuje, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol nasledovne: Súd odkladá vykonateľnosť rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 31. augusta 2021 č. k. 10Co/77/2020-731 v spojení s rozsudkom Okresného súdu Bratislava I z 28. novembra 2019, č. k. 14C/24/2013 vo výroku II. (povinnosť vypratania a odovzdania nebytových priestorov), a to až do právoplatnosti rozhodnutia Okresného súdu v Bratislava I v konaní 14C/24/2013.

27. K dovolaniu sa vyjadrila žalovaná tak, že dovolateľ vidí nesprávny procesný postup krajského súdu v zmätočnom, nezrozumiteľnom, nepresvedčivom a nedostatočnom odôvodnení rozsudku. S názorom žalobcu na odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu nesúhlasí. Odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu považuje, aj v kontexte ostatných rozhodnutí za dostatočné a presvedčivé.

28. Žalobca tvrdí, že posúdením výpovede ako platnej, napriek absencii súhlasu miestneho zastupiteľstva s výpoveďou, sa odvolací súd odchýlil od rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, konkrétne od rozsudku NS SR sp. zn. 5Obdo/45/2013 zo dňa 8. januára 2015, podľa ktorého „Úkon urobený len starostom obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, nie je platným právnym úkonom.“ Žalobca navyše poukazuje na skutočnosť, že výpoveď bola podpísaná len vedúcim oddelenia správneho a právnych činností. Rozsudok sp. značka 5Obdo/5/2013 skutočne konštatoval neplatnosť výpovede nájmu pre chýbajúci súhlas miestneho zastupiteľstva, išlo však o prípad, keď podľa zásad hospodárenia danej obce schválenie nájmu podliehalo schváleniu miestnym zastupiteľstvom. Nájomná zmluva č. 74/2002/322 zo dňa 4. októbra 2002 bola medzi žalobcom a žalovanou uzavretá na dobu neurčitú a jej uzavretie v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Z. a vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Z. (ďalej len „Zásady“), platných a účinných v čase jej uzavretia, nepodliehalo schváleniu miestnym zastupiteľstvom. Ani podľa Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Z. a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Z. zo dňa 29. septembra 2009 v znení dodatku č. 1 zo dňa 8. júna 2010 (ďalej len „Zásady2“), platných a účinných v čase podania výpovede, nepatrila výpoveď nájmu medzi úkony hospodárenia s majetkom podliehajúce schváleniu miestnym zastupiteľstvom.

29. Posúdenie výpovede ako platnej, napriek absentujúcemu súhlasu miestneho zastupiteľstva tak nemohlo byť ani v rozpore so zákonom, ani odklonom od rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Navyše sa žalovaná domnieva, že v prípade výpovede z dôvodu neplatenia nájomného (čo bol aj prípad žalobcu) by vyžadovanie predchádzajúceho súhlasu miestneho zastupiteľstva bolo (v prípade jeho neudelenia) v kolízii so zákonnou povinnosťou obce majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi (§ 7 ods. 2 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí).

30. K námietke žalobcu, že výpoveď bola podpísaná len vedúcim oddelenia právneho a správnych činností uvádzame, že v zmysle Rozhodnutia č. 12/2012 starostky mestskej časti Bratislava-Z. z 13. apríla 2012 o poverení uskutočňovať právne úkony za mestskú časť Bratislava-Z. a za starostu mestskej časti, bol vedúci oddelenia právneho a správnych činností poverený k uskutočneniu všetkých súvisiacich úkonov a podpísaniu právnych úkonov podľa Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a iných právnych predpisov (čl. I ods. 9 písm. o).

31. Žalobca odôvodňuje prípustnosť dovolania vyriešením právnej otázky - otázka a., ktorú dovolací súd vo svojej rozhodovacej praxi neriešil. Žalobca na dražbe konanej dňa 22. augusta 1992 vydražil

prevádzkovú jednotku nachádzajúcu v nebytových priestoroch a túto dňa 26. augusta 1992 fyzicky prevzal od predchádzajúceho užívateľa. Následne dňa 2. októbra 1992 uzavrel so žalovanou zmluvu o nájme nebytových priestorov na dobu určitú, 5 rokov, od 2. októbra 1992 do 2. októbra 1997, s účelom predaja spotrebného tovaru, kávy. Žalobca sa ako nájomca zaviazal vykonávať akékoľvek opravy účelovej povahy na svoje náklady (čl. IV zmluvy). Po uplynutí dohodnutej doby nájmu bola na základe záujmu žalobcu, ktorý priestory naďalej užíval, uzavretá medzi sporovými stranami dňa 7. januára 1998 nová nájomná zmluva, na dobu určitú 5 rokov, od 3. októbra 1997 do 3. októbra 2002, s účelom prevádzkovania predajne CD nosičov, kníh, rámovania obrazov a zhotovovania kópií. Navrhovateľ sa ako nájomca zaviazal hradiť náklady na obvyklé udržiavacie práce (čl. 3 bod 4 zmluvy). Súčasne bol povinný na svoje náklady zabezpečiť v nebytových priestoroch plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov (čl. 3 bod 10 zmluvy), teda napríklad zabezpečiť bezpečnú prevádzku technických zariadení (§ 8 vyhl. č. 74/1996 Z. z.). Napokon žalobca uzavrel so žalovanou dňa 4. októbra 2002 nájomnú zmluvu č. 74/2002/322 na dobu neurčitú, s účelom predajne CD nosičov, kníh, rámovanie obrazov a zhotovovanie kópií. Zmluvné strany skonštatovali, že žalobca ako nájomca užíva nebytový priestor s celkovou výmerou 149,19 m², špecifikovaný vo výpočtovom liste zo dňa 15. decembra 1997 nepretržite od 2. októbra 1992 (čl. 1 body 2 a3 zmluvy). Žalobca prehlásil, že je s technickým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený, tento je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu (čl. 1 bod 4. zmluvy). Žalobca sa ďalej v zmluve zaviazal hradiť na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce (čl. 4 bod 3. zmluvy). Súčasne na seba opäť prevzal o.i. povinnosti vyplývajúce z platnej vyhlášky Úradu bezpečnosti práce Slovenskej republiky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci č. 74/1996 Z. z. (čl. 4 bod 11. zmluvy), ako aj všetky povinnosti plynúce mu z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle vyhl. č. 25/1984 Zb., teda napríklad vykonávať preventívnu a prevádzkovú údržbu kotolne alebo zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok kotolne (§ 12 vyhl. č. 25/1984 Zb.), ktoré sa zaviazal dodržiavať na vlastné náklady (čl. 4 bod 12. zmluvy). Žalobca teda nebytové priestory dlhodobo užíval na základe opakovane uzatváraných zmlúv, pričom sa ich zmluvne zaviazal udržiavať na vlastné náklady.

32. Na základe žiadosti žalobcu zo dňa 22. januára 2009, doplnenej dňa 8. apríla 2009, žalovaná súhlasila s rekonštrukciou a zmenou účelu využitia za podmienky, že žalobca uskutoční rekonštrukciu na vlastné náklady, bez akejkoľvek ich náhrady zo strany prenajímateľa (vyjadrenie zo dňa 20. apríla 2009). Žalovaná súčasne listom zo dňa 5. augusta 2009 žalobcovi oznámila, že nesúhlasí s odpustením nájomného za 4.Q/2009 a 1.Q/2010, o ktoré požiadal listom zo dňa 8. júla 2009. Žalobca po nesúhlase s odpustením nájomného za 4.Q/2009 a 1.Q/2010 (doba rekonštrukcie) nájomné za toto obdobie, síce po dohodnutej dobe splatnosti, ale zaplatil. Až dňa 25. 04. 2012 doručil žalobca žalovanej žiadosť o vrátenie sumy 6 069,10 eur (bez bližšej špecifikácie obdobia, za ktoré má byť vrátená) a po zamietavom stanovisku sa žalobou v konaní 7C/133/2012 domáhal vrátenia sumy 7 248,50 eur, ako nájomného zaplateného za obdobie od 8. júla 2009 do 10. februára 2010, teda za 218 dní, počas ktorých nemohol priestor užívať z dôvodu prebiehajúcej rekonštrukcie.

33. Zákon pre prípad nemožnosti užívať predmet nájmu predvída dve možnosti: nezaplatiť nájomné po dobu trvania vady a/alebo žiadať odpustenie (vrátenie) už zaplateného nájomného, ak sa toto platí vopred a nemožnosť predmet nájmu užívať vznikla až po jeho zaplatení, všetko za podmienky, že nájomca vady veci nespôsobil sám. Súčasne si však právo na odpustenie už zaplateného nájomného musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov, inak právo zanikne. Podľa žalovanej si žalobca zákonom stanovené podmienky na neplatenie nájomného, resp. jeho odpustenie nespĺnil, a aj v prípade, že by ich spĺňal, si právo neuplatnil včas a toto zaniklo. Žalobca žiadal o rekonštrukciu pozostávajúcu z výmeny výkladových plôch, rekonštrukcie elektroinštalácie, rozvodov kúrenia, výmeny kotla ÚK, výmeny sanity, výmeny rozvodov vody, stavebných úprav a výmeny podlahy. Dôvodom na vykonanie rekonštrukcie boli správy o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia, odbornej prehliadke NTL kotla a o revízii elektrického zariadenia a najmä žiadosť dovolateľa o zmenu účelu nájmu - využívanie priestorov na bio koncept rýchleho občerstvenia. Predísť vzniku závad a nedostatkov zistených odbornými prehliadkami, ako aj zabezpečiť ich odstránenie na vlastné náklady bol však v súlade s čl. 4 bod 11. a bod 12. Zmluvy o nájme povinný žalobca. Nie je preto pravdivé tvrdenie

žalobcu, že z revízných správ vyplynula nemožnosť nebytové priestory naďalej užívať. Hlavným dôvodom rekonštrukcie, jej rozsahu a dĺžky trvania bol preto záujem žalobcu na zmene účelu nájmu z predajne CD nosičov a kníh na prevádzku rýchleho občerstvenia. Nebol teda splnený hlavný predpoklad ust. § 673 OZ, že nájomca nemohol prenajatú vec užívať pre vady, ktoré nespôsobil.

34. Pokiaľ sa aj žalobca domnieval, že ním vykonávaná a vyvolaná rekonštrukcia je takou vadou, pre ktorú nie je povinný platiť nájomné, mal toto právo podľa žalovanej realizovať a nájomné splatné počas rekonštrukcie (za 4.Q/2009 a 1.Q/2010) nezaplatiť a rovnako nezaplatiť nájomné za časť 3.Q/2009 (toto nájomné bolo síce splatné už 10. júla 2009, ale žalobca ho platil až 13. júla 2009 a rekonštrukcia podľa jeho tvrdení začala už 8. júla 2009). Žalobca nielenže zaplatil za 3.Q/2009, ale napriek doručenému nesúhlasu s odpustením nájomného zaplatil aj za 4.Q/2009 a 1.Q/2010. Keďže žalobca právo na nezaplatenie nájomného nevyužil, nemôže požívať ochranu spočívajúcu v odpustení už zaplateného nájomného, ktorá je určená tým nájomcom, ktorí nájomné zaplatili vopred, bez vedomosti o budúcej nemožnosti vec užívať. Navyše aj právo na odpustenie nájomného sa musí uplatniť v prekluzívnej šesťmesačnej lehote. Žalobca listom zo dňa 9. júla 2009 žiadal len o odpustenie nájomného za 4.Q/2009 a 1.Q/2010. O odpustenie nájomného za 3.Q/2009 nikdy nepožiadala a toto právo, aj keby mu prináležalo, zaniklo. Ani žiadosť o odpustenie nájomného za 4.Q/2009 a 1.Q/2010 zo dňa 9. júla 2009 nemôže byť považovaná za uplatnenie nároku na odpustenie nájomného podľa § 675 v spojení s § 673 OZ. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim. Skutočnosť zakladajúca právo na odpustenie nájomného, je nemožnosť užívať prenajaté priestory pre vady nezavinené nájomcom. Odhliadnuc od skutočnosti, že rekonštrukciu vyvolal žalobca, nemožnosť užívať priestory z dôvodu rekonštrukcie počas 4.Q/2009 nastala 1. októbra 2009 a skončila 31. decembra 2009 a nemožnosť užívať priestory z dôvodu rekonštrukcie počas 1.Q/2010 nastala 1. januára 2010 a skončila (podľa žalobcu) dňa 10. februára 2010. Domnievame sa preto, že žalobca si nemohol právo uplatniť vopred (9. júla 2009), ale až po vzniku skutočnosti toto právo zakladajúcej a teda najneskôr v rozpätí od 1. apríla 2010 do 10. augusta 2010. Žalobca si právo neuplatnil a toto právo zaniklo.

35. Podľa žalovanej odvolací súd preto správne vyhodnotil námietku žalobcu o chýbajúcom výpovednom dôvode ako irelevantnú, keďže neexistoval záväzok žalovanej znášať/refundovať náklady rekonštrukcie vykonanej žalobcom a tento ich neuhradením nemôže ospravedlňovať svoj nedoplatok na nájomnom, či domáhať sa ich vzájomného kompenzovania, žalobca prevzal na seba povinnosť prenajímateľa udržiavať priestor v užívateľskom stave, ani nevyzval žalovanú ako prenajímateľa na odstránenie akýchkoľvek závad s tým, že v prípade ich neodstránenia tak urobí on na náklady žalovanej ale domáhal sa vždy len súhlasu s vykonaním rekonštrukcie nevyužil zákonnú možnosť neplatiť nájomné počas nemožnosti užívania priestoru (ak si myslel, že mu toto právo patrí).

36. S poukazom na vyššie uvedené je zrejmé, že žalobcom nastolená právna otázka a. je v posudzovanom prípade irelevantná, lebo povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie bola sporovými stranami zmluvne prenesená na žalobcu, žalovanej nikdy nevznikla povinnosť znášať náklady rekonštrukcie, najmä keď jej prevažná časť bola vykonaná pre zmenu podnikateľského zámeru žalobcu a s tým spojenú zmenu účelu využitia priestorov, nedoplatok na nájomnom, ktorý bol dôvodom výpovede začal vznikať až vyše roka po ukončení rekonštrukcie a s touto nesúvisel.

37. Dovolateľ tvrdil, že odvolací súd nesprávne vyriešil právnu otázku b., čo žalobca považuje za v rozpore so zákonom a dobrými mravmi. Skutočnosť, či žalobca požiadala o prevod nebytových priestorov do vlastníctva, či bola alebo nebola táto žiadosť prerokovaná a ako bol žalobca o ne/pererokovaní informovaný, je vo vzťahu k výpovedi irelevantná. Neexistovala a neexistuje zákonná povinnosť žalovanej previesť vlastníctvo nebytových priestorov na žalobcu, preto nevyhovenie jeho žiadosti nemôže byť ani v rozpore so zákonom ani v rozpore s dobrými mravmi. Navyše, v čase podania žiadosti o prevod už bol žalobca dlžníkom, čo v princípe vylučovalo jeho úspech. Dôvodom výpovede bol nedoplatok na nájomnom vo výške 15 172,75 eur, teda za rok a štvrt' nájmu bez platenia, ktorý aktuálne narástol na 105 125,33 eur bez sankcií za omeškanie a zatiaľ priznaných trov. V rozpore s

dobrymi mravmi by bolo naopak nepriznanie práva na ochranu vlastníctva v spore o vypratanie.

38. Žalobca užíval vypratávané nebytové priestory od septembra 2012 bez právneho dôvodu, v dôsledku neodkladného opatrenia vydaného súdom, na návrh žalobcu bolo žalovanej obmedzené právo s priestormi nakladať. Napriek tvrdeniu o neplatnosti výpovede žalobca priestory roky ani neprevádzkoval len ich držal a za ich držbu neplatil. V roku 2019 síce prevádzku v priestoroch obnovil, k reálnemu zníženiu dlhu (aj v dôsledku pandémie) nielenže nedošlo, naopak ešte mierne vzrástol. Podané dovolanie a navrhovaný odklad vykonateľnosti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. 10Co/77/2020 zo dňa 31. augusta 2021, v spojení s rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č. 14C/24/2013 zo dňa 28. novembra 2019, považuje žalovaná za nedôvodné a účelové, s cieľom oddialiť nevyhnutné odovzdanie neoprávnene užívaného cudzieho majetku.

39. Žalovaná navrhla dovolaciemu súdu, aby dovolanie a návrh na odklad vykonateľnosti zamietol ako nedôvodné.

Posúdenie veci dovolacím súdom

40. Najvyšší súd SR ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) predovšetkým skúmal, či sú splnené podmienky zákona podľa § 419 a nasl. CSP.

Dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP

41. Podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

42. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle ustanovenia § 420 CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil chyby vymenovanej v tomto ustanovení, ale rozhodujúcim je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo.

43. Princípu práva na spravodlivý proces zodpovedá právo účastníka na určitú kvalitu súdneho rozhodnutia a povinnosť súdu svoje rozhodnutie riadne odôvodniť. Súd sa teda musí zaoberať účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, III. ÚS 47/2019, IV. ÚS 372/2020, 1Cdo/213/2019, 2Cdo/190/2019, 3Cdo/168/2018, 4Cdo/3/2019, 5Cdo/57/2019, 6Cdo/33/2020, 7Cdo/308/2019, 8Cdo/152/2018).

44. V posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. Súdny oboch nižších inštancií v odôvodneniach svojich rozhodnutí podrobne popísali obsah podstatných skutkových tvrdení strán a dôkazov vykonaných v konaní, vysvetlili, ako ich skutkové tvrdenia a právne argumenty posúdili, uviedli, z ktorých dôkazov vychádzali a ako ich vyhodnotili, a zároveň citovali ustanovenia, ktoré aplikovali a z ktorých vyvodili svoje právne závery.

45. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu (ktorý v spätosti s potvrdzovaným rozsudkom súdu prvej inštancie vytvára ich organickú, kompletizujúcu jednotu) sa vysporiadava so všetkými podstatnými odvolacími námietkami žalobcov strán sporu a ostatnými rozhodujúcimi skutočnosťami. Z odôvodnenia rozhodnutí súdov oboch nižších inštancií vyplýva, že k otázke neplatnosti výpovede sa vyčerpávajúcim spôsobom vyjadrili, zdôvodnili svoje východiská a konštatuje, že žiadne dovolateľom namietané

pochybenie v konaní súdov nezistil.

46. S poukazom na uvedené dovolací súd považuje myšlienkový i procesný postup odvolacieho súdu za dostatočne vysvetlený nielen poukazom na všetky rozhodujúce skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijali nižšie súdy. Z uvedeného je teda zrejmé, ako a z akých dôvodov odvolací súd rozhodol a podľa názoru dovolacieho súdu má odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu (ktoré treba v spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie chápať ako jeden vecný celok) všetky náležitosti v zmysle § 393 CSP.

47. Za procesnú vadu konania podľa ustanovenia § 420 písm. f/ CSP nemožno považovať to, že žalobca sa s rozhodnutím odvolacieho súdu nestotožňuje a že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa jeho predstáv. Samotná skutočnosť, že dovolateľ so skutkovými a právnymi závermi vyjadrenými v odôvodnení rozhodnutí súdov oboch nižších inštancií nesúhlasí, zaoberá sa históriou zmluvného vzťahu strán sporu a neochotou žalovanej strany odpredať predmetné nebytové priestory žalobcovi, nemôže samé osebe viesť k založeniu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f/ CSP, pretože do práva na spravodlivý proces nepatrí právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ním predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jeho vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 98/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

48. Dovolací súd v tejto súvislosti považuje za potrebné dodať, že dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu vecí. Dovolací súd nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie - porovnaj ustanovenie § 442 CSP, v zmysle ktorého dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd. Dovolaním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.) a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f/ CSP, avšak dovolací súd takúto vadu v posudzovanom spore nezistil.

49. Obiter dictum dovolací súd uvádza, že vo vzťahu k odvolacím súdom potvrdenému výroku II. rozsudku súdu prvej inštancie, ku ktorému namieta dovolateľ nepresnosť a rozpor so zápisom v katastri nehnuteľností je potrebné konštatovať, že výrok rozsudku je totožný so žalobným petitom vzájomnej žaloby žalovanej. Preto pokiaľ spôsobí dovolateľom namietanú a signalizovanú prípadnú nevykonateľnosť výroku II. rozsudku súdu prvej inštancie z dôvodu rozdielu v zápise na liste vlastníctva č. XXXX a údajmi vo výroku rozsudku, je tento stav v prospech dovolateľa. Keďže petit navrhla samotná žalovaná strana sporu a ani ju žalovaná nenamieta, a nežiadala o zmenu a upresnenie petitu, dovolací súd sa touto námietkou dovolateľa nezaoberal keďže nie je v jeho neprospech. Ak je označenie nebytového priestoru vo výpovedi z nájmu a v rozhodnutí súdu o vypratání a odovzdaní nebytového priestoru uvedené rozdielne oproti označeniu nebytového priestoru v zmluve alebo údajom zapísaným v katastri nehnuteľností ku dňu výpovede, nie je rozhodnutie súdu spôsobilým predmetom exekúcie, okrem prípadu, ak nepresné označenie alebo opis nebytového priestoru nie sú medzi účastníkmi sporné.

50. So zreteľom na uvedené, dovolací súd uzatvára, že žalobca neopodstatnene vytýka, že odvolací súd nesprávnym procesným postupom porušil jeho právo na spravodlivý proces, a preto prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f/ CSP nemožno vyvodiť.

Dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a/ CSP

51. Podľa § 421 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 dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

52. Podľa § 432 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

53. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP má určujúci význam vymedzenie právnej otázky, pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide teda o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie senátov dovolacieho súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (R 83/2018).

54. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu, ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Na to, aby na základe dovolania podaného podľa uvedeného ustanovenia mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti (vecnej prejednávateľnosti) dovolania, zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP (4Cdo/64/2018). K posúdeniu dôvodnosti dovolania, a teda vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení), môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania. Dovolací súd je viazaný iba vymedzením dovolacieho dôvodu a právnou otázkou, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, ktoré považuje dovolateľ za nesprávne, nie však už určením, pod ktorý prípad prípustnosti riešenia (§ 421) táto otázka spadá. Takéto riešenie významovo nespadá pod vymedzenie dovolacieho dôvodu (§ 432 ods. 2 CSP). Výpočet dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 CSP je taxatívny. Všetky dôvody prípustnosti dovolania, ktoré nie sú vymenované v tomto ustanovení, sa vzťahujú výlučne na právnu otázku, riešenie ktorej viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu. Táto otázka má byť vymedzená tak, aby odpoveď na ňu priniesla vyriešenie právneho problému, a zároveň aby jej právne posúdenie odvolacím súdom prinieslo všeobecné riešenie tej istej typovej právnej situácie.

55. Ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu je vytváraná najvyššími súdnymi autoritami, ktorú vyjadrujú predovšetkým rozhodnutia a stanoviská najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Rozhodovanie v súlade s ustálenou súdnou praxou je naplnením spravodlivého procesu, princípov rovnosti strán, právnej istoty a legitímneho očakávania strán (čl. 2 ods. 1 a 2 a čl. 3 Základných princípov CSP). Do tohto pojmu však možno zaradiť aj prax vyjadrenú opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané nepublikované rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali (3Cdo/6/2017, 3Cdo/158/2017, 4Cdo/95/2017, 5Cdo/87/2017, 6Cdo/21/2017, 6Cdo/129/2017).

56. Do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu treba zahrnúť aj naďalej použiteľné, legislatívnymi

zmenami a neskoršou judikatúrou neprekonané civilné rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierkach súdnych rozhodnutí a stanovísk vydávaných Najvyššími súdmi ČSSR a SFR, ďalej v Bulletin Najvyššieho súdu ČSR a vo Výbere rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SSR a napokon aj rozhodnutia, stanoviská a správy o rozhodovaní súdov, ktoré boli uverejnené v Zborníkoch najvyšších súdov č. I., II. a IV. vydaných SEVT Praha v rokoch 1974, 1980 a 1986 (R 71/2018).

57. Viazanosť dovolacieho súdu dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) má kľúčový význam v tom zmysle, že posúdenie prípustnosti dovolania závisí od toho, ako dovolateľ sám vysvetlí (konkretizuje a náležite doloží), že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia dovolateľom vymedzenej právnej otázky a že sa jedná o prípad, na ktorý sa vzťahuje toto ustanovenie. Procesnou povinnosťou dovolateľa je teda vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a vymedziť dovolací dôvod.

58. Dovolací súd v rámci dovolacieho prieskumu prípustnosti dovolania v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP dospel k záveru, že dovolateľ síce špecifikoval rozhodnutie dovolacieho súdu sp. zn. 5Obdo/45/2013 z 8. januára 2015, od ktorého sa odvolací súd mal odkloniť pri riešení rozhodujúcej právnej otázky, ale otázku, v ktorej sa mal odvolací súd odkloniť od ustálenej praxe dovolacieho súdu uviedli len opisom. Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR ako súdu dovolacieho sp. zn. 5Obdo/45/2013 z 8. januára 2015 síce obsahuje riešenie otázky platnosti právneho úkonu- výpovede z nájomnej zmluvy, tak z hľadiska formálnych náležitostí, ako aj z hľadiska materiálnych náležitostí a tiež odpovedá na otázku, či je potrebné pre platnosť výpovede nájomnej zmluvy súhlas obecného zastupiteľstva, avšak v inej obci, konkrétne v Obci Liptovský Ján. Zásady hospodárenia s majetkom obce určuje obecné zastupiteľstvo podľa § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. Aplikovať uvedené rozhodnutie v tejto veci preto nebolo možné keďže i žalovaná má/mala v rozhodujúcom čase schválené vlastné Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava- Z. zo dňa 29. septembra 2009 v znení Dodatku č.1 zo dňa 08.06.2010, pričom z ich obsahu vyplýva, že podanie výpovede nepatrí medzi úkony hospodárenia s majetkom obce (mestskej časti) podliehajúce schváleniu miestnym zastupiteľstvom. Z tohto dôvodu považuje dovolací súd v tejto časti dovolanie za nedôvodné.

Dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP

59. 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.

60. Dovolací súd predovšetkým uvádza, že žalobca (kvalifikovane zastúpený advokátom) podal dovolanie aj podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková otázka). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Musí ísť o takú právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej nevedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom). Rovnako tak sama polemika s právnymi závermi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika prístupu odvolacieho súdu k právnemu posudzovaniu veci významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v ustanovení § 421 ods. 1 a § 432 CSP.

61. Ako dovolací súd už vyššie spomenul, relevanciu podľa § 421 ods. 1 CSP má právna otázka (nie skutková), na ktorej spočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu. Musí ísť pritom o takú právnu otázku, ktorá bola podľa názoru dovolateľa odvolacím súdom vyriešená nesprávne (porovnaj § 432 ods. 1 CSP) a pri ktorej - s prihliadnutím na individuálne okolnosti veci (prípadu) - zároveň platí, že ak by bola vyriešená správne, súdy by nevyhnutne rozhodli inak, pre dovolateľa priaznivejším spôsobom.

62. Právnym posúdením veci je aplikácia práva na zistený skutkový stav. Je to činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej normy, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facti), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

63. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP má určujúci význam vymedzenie „právnej“ otázky, ktorá dovolacím súdom ešte nebola riešená. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková). Na to, aby na základe dovolania podaného podľa uvedeného ustanovenia mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti (vecnej prejednávateľnosti) dovolania, zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia relevantnej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP (sp. zn. 4Cdo/64/2018). K posúdeniu dôvodnosti dovolania a teda vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení), môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania. Výpočet dôvodov uvedených v ustanovení § 421 ods. 1 CSP je taxatívny. Všetky dôvody prípustnosti dovolania, ktoré sú vymenované v tomto ustanovení, sa vzťahujú výlučne na právnu otázku, riešenie ktorej viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu. Táto otázka má byť vymedzená tak, aby odpoveď na ňu priniesla vyriešenie právneho problému, a zároveň aby jej právne posúdenie dovolacím súdom prinieslo všeobecné riešenie tej istej typovej právnej situácie.

64. V prípade uplatnenia namietaného nesprávneho právneho posúdenia rozhodujúcej otázky, je riadne vymedzenie tohto dovolacieho dôvodu v zmysle ustanovenia § 432 ods. 2 CSP nevyhnutným predpokladom pre posúdenie prípustnosti dovolania v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 CSP. Len konkrétne označenie právnej otázky, ktorú podľa dovolateľa riešil odvolací súd nesprávne, umožňuje dovolaciemu súdu posúdiť, či ide skutočne o otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a či sa pri jej riešení odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, alebo ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená, alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

65. Dovolateľ vymedzil v súvislosti s uplatneným dovolacím dôvodom v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP otázky nasledovne:

a. Je neplatná výpoveď z nájmu v prípade, keď nájomca z dôvodu, že si prenajímateľ neplní zákonnú povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, vykoná na vlastné náklady rekonštrukciu predmetu nájmu, aby ho mohol riadne užívať, pričom nájomcom vynaložené náklady na rekonštrukciu, ktoré mal znášať prenajímateľ, prevyšujú výšku dlhu na nájomnom v čase doručenia výpovede z nájmu?

b. Je možné priznať právo v spore o vypratanie nebytových priestorov prenajímateľovi, ktorý opakovane uvedie nájomcu do omylu v otázke, že jeho žiadosť o prevod vlastníctva nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. príslušný orgán prenajímateľa neschválil, pričom uvedený orgán sa žiadosťou

vôbec nezaoberal, aby následne prenajímateľovi vypovedal nájom nebytových priestorov žiadateľovi a schválil nájom novému nájomcovi?

66. Podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

67. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, ktoré tvoria obsah právneho vzťahu nájmu nebytového priestoru vyplývajú predovšetkým z obsahu nájomnej zmluvy. Pre rozsah práv a povinností zmluvných strán je smerodajná predovšetkým ich dohoda. Ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, prípadne Občianskeho zákonníka týkajúce sa obsahu zmluvy majú prevažne dispozitívny charakter. To znamená, že platia iba vtedy, ak sa účastníci nedohodli na niečom inom. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú vzájomnej povahy, z čoho vyplýva, že právu jednej strany zodpovedá povinnosť druhej strany a naopak povinnosti jednej strany zodpovedá právo druhej strany. Ustanovenie § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov upravuje iba niektoré práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu. Zmluvné strany si však môžu dohodnúť aj ďalšie, ktoré budú pre nich záväzné a vynútiteľné.

68. K otázke dovolateľa a. dovolací súd z jej obsahu vyabstrahoval, že dovolateľ sa pýta v zásade na to, či si mohol jednostranne započítať pohľadávku za náhradu nákladov za opravu a rekonštrukciu prevádzky v prenajatom nebytovom priestore proti pohľadávke prenajímateľa za nezaplatené nájomné a tým privodiť zánik vzájomných pohľadávok prenajímateľa a nájomcu a zároveň zánik výpovedného dôvodu (omeškanie s platením nájomného; nezaplatenie nájomného). Účelom takto vyabstrahovanej otázky je zánik pohľadávky na nájomnom a následne neplatnosť výpovede z nájmu nebytového priestoru. Podľa dovolacieho súdu je povinnosťou prenajímateľa podľa § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. nielen povinnosť odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, ale aj jeho povinnosť nebytový priestor v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Dispozitívnosť tohto ustanovenia ale zároveň dáva zmluvným stranám možnosť, aby sa dohodli inak, napríklad tak, že prenajímateľ odovzdá a nájomca preberie nebytový priestor v stave, ktorý nedovoľuje jeho užívanie a nájomca sa zaväzuje, že na svoje náklady urobí také stavebné úpravy, aby bolo možné nebytový priestor užívať na dohodnutý účel. Ak si účastníci dojednali, že nájomca vykoná určité opravy a úpravy predmetu nájmu, je potom žiaduce, aby súčasťou zmluvy bola aj dohoda o rozsahu rekonštrukcie, ako aj dohoda o spôsobe kompenzácie týchto vynaložených nákladov a tiež, ku ktorému dňu je prenajímateľ povinný tieto náklady zaplatiť, ak sa k tomu zaviazal (je možná aj taká dohoda zmluvných strán, v zmysle ktorej prenajímateľ uhradí náklady na rekonštrukciu formou zápočtu na nájomnom).

69. Podľa § 667 ods. 1 OZ môže nájomca úhradu nákladov požadovať len v prípade, ak sa na to prenajímateľ zaviazal. V tomto spore bolo ustálené, že strany sporu sa na náhrade nákladov rekonštrukcie nedohodli. Žalobca žiadal o rekonštrukciu pozostávajúcu z výmeny výkladových plôch, rekonštrukcie elektroinštalácie, rozvodov kúrenia, výmeny kotla ÚK, výmeny sanity, výmeny rozvodov vody, stavebných úprav a výmeny podlahy. Dôvodom na vykonanie rekonštrukcie mali byť aj správy o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia, odbornej prehliadke NTL kotla a o revízii elektrického zariadenia a najmä žiadosť dovolateľa o zmenu účelu nájmu - využívanie priestorov na bio koncept rýchleho občerstvenia. Podľa vyjadrenia žalovanej z 20. apríla 2009 (l.č. 132 spisu) s rekonštrukciou a zmenou využitia nebytového priestoru z predajne CD nosičov, kníh, rámovania obrazov a zhotovovania kópií na prevádzkovanie reštaurácie pod podmienkou, že žalobca uskutoční túto rekonštrukciu na vlastné náklady bez akejkoľvek ich náhrady zo strany prenajímateľa a bez možnosti zriadiť a prevádzkovať vonkajšie posedenie či letnú terasu. Predišť vzniku závad a nedostatkov zistených odbornými prehliadkami, ako aj zabezpečiť ich odstránenie nájomcom na vlastné náklady, bolo dohodnuté stranami sporu v čl. 4 bod 12 Zmluvy o nájme. Žalobca bol teda informovaný, že pokiaľ zrealizuje rekonštrukciu, urobí tak na vlastné náklady. Podľa dovolacieho súdu, ak prenajímateľ dal

súhlas so stavebnými úpravami a zmenami, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov s čím dovolateľ súhlasil (rekonštrukciu zrealizoval), môže nájomca požadovať po skončení nájmu len protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatého priestoru.

70. Zákon pre prípad nemožnosti užívať predmet nájmu predvída dve možnosti: nezaplatiť nájomné po dobu trvania vady a/alebo žiadať odpustenie (vrátenie) už zaplateného nájomného, ak sa toto platí vopred a nemožnosť predmet nájmu užívať vznikla až po jeho zaplatení, všetko za podmienky, že nájomca vady veci nespôsobil sám. Súčasne si však právo na odpustenie už zaplateného nájomného musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu. Avšak vecne o takýto druh spor nejde. S poukazom na uvedené, je dovolací súd názoru, že nižšie súdy vec správne právne posúdili lebo žalobca zákonom stanovené podmienky na neplatenie nájomného, resp. jeho odpustenie nesplnil, avšak jeho nárok žiadať protihodnotu toho, o čo sa preukázateľne zvýšila hodnota prenajatého priestoru mal/má.

71. Dovolací súd druhú položenú otázku b. posúdil tak, že nie je relevantná z hľadiska posúdenia sporu odvolacím súdom. K žiadosti žalobcu o prevod vlastníctva k predmetným nebytovým priestorom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. dovolací súd podľa obsahu spisu uvádza, že žiadosti žalobcu vyhovie doposiaľ nebolo. Prišlo k schváleniu a uzatvoreniu zmluvy medzi žalovaným a iným nájomcom, avšak z pohľadu rozhodovania o neplatnosti výpovede je takýto postup bez právnej relevancie. Z tohto dôvodu z hľadiska podaného dovolania najvyšší súd konštatuje, že od tejto otázky rozhodnutie odvolacieho súdu nezáviselo a preto dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP vo vzťahu k dovolateľovej otázke b. vyhodnotil ako neprípustný.

72. Dovolací súd dospel v tejto veci k záveru, že dovolanie žalobcu vo vzťahu k uplatneným dovolacím dôvodom podľa § 420 písm. f), § 421 ods. 1 písm. a) CSP nie je prípustné a vo vzťahu k uplatnenému dovolaciemu dôvodu v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP v časti otázky a. dospel k záveru, že právne posúdenie žalobcom uplatnenej právnej otázky odvolacím súdom bolo vecne správne a súladné so zákonom. Žalobca napadol dovolaním vecne správny rozsudok odvolacieho súdu. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto dovolanie ako nedôvodne podané podľa § 448 CSP zamietol.

73. Najvyšší súd SR zaujal stanovisko k návrhu žalobcu na odklad vykonateľnosti napadnutého odvolacieho rozhodnutia v spojení s rozsudkom súdu prvej inštancie. Tento návrh žalobca odôvodnil tým, že v spore ide o existujúcu hrozbu vzniku nenapraviteľnej ujmy spočívajúcej vo vedení exekučného konania na vypratanie a odovzdanie predmetného nebytového priestoru.

74. Najvyšší súd SR, vychádzajúc z argumentácie žalobcu, nezistil splnenie predpokladov hodných osobitného zreteľa pre odloženie vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia v zmysle § 444 ods. 1 CSP; v súlade s ustálenou praxou tohto súdu o tom nevydal samostatné rozhodnutie (toto sa vydáva iba v prípade vyhovie návrhu, pozn.). Dôvody uvádzané žalobcom podľa názoru dovolacieho súdu vzhľadom aj na rozhodnutie dovolacieho súdu nepredstavovali hrozbu vzniku nenapraviteľnej alebo ťažko napravitelnej ujmy.

75. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a zásadou úspechu žalovaného v dovolacom konaní, ktorému priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobcovi v plnom rozsahu (§ 255 ods. 1 CSP). O výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

76. Rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.