

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 16C/14/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3821202183
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Zajacová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2024:3821202183.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prievidzi sudkyňou JUDr. Katarínou Zajacovou v spore žalobkyne A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom Prievidza, C. D. XXX/X, zast. JUDr. Dašou Taschovou, advokátkou so sídlom v Prievidzi, M. Mišíka I.2752/4A proti žalovaným v 1. rade maco - AUTOMOTO s. r. o. so sídlom v Banskej Bystrici, Zvolenská cesta 14, IČO: 44 454 953, v 2. rade E. C. B., nar. XX.X.XXXX, bytom D. D., B. XXXX/X, obaja zast. C. B. F., advokátom so sídlom vo Zvolene, Námestie SNP 17/29, o vypratanie nehnuteľností, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a v 2. rade sú p o v i n n í vypratať nehnuteľnosti zapísané v KN na LV č. XXXXX, k.ú. G. ako parc. č. CKN č. 1873/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m2, parc. č. CKN č. 1873/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m2, parc. č. CKN 1873/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 366 m2, parc. č. CKN 1874/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m2, parc. č. CKN 1874/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m2, parc. č. CKN 1874/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m2, parc. č. CKN 1874/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 494 m2, parc. č. CKN 1874/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m2, parc. č. CKN 1874/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 587 m2 a stavbu - prevádzkovú budovu so súpisným číslom 422 postavenú na parc. č. CKN 1873/1, na parc. č. CKN 1873/2 a na parc. č. CKN 1873/3 v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Konanie čiastočne zastavuje o vypratanie parc. č. CKN 1878 zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m2, parc. č. CKN 1879 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m2 a parc. č. CKN 1880/2 záhrady o výmere 980 m2.

III. Žalobkyňa m á n á r o k na náhradu trov konania vo výške 100 %, ktoré sú p o v i n n í zaplatiť jej žalovaní v 1. a v 2. rade spoločne a nerozdielne s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

1. Pôvodne označená žalobkyňa A. H., I. B. sa podanou žalobou domáhala vypratania žalovaných v 1. a v 2. rade z nehnuteľností zapísaných v KN na LV č. XXXX ako parc. č. CKN č. 1873/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m2, parc. č. CKN č. 1873/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m2, parc. č. CKN 1873/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 446 m2, parc. č. CKN 1874/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m2, parc. č. CKN 1874/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m2, parc. č. CKN 1874/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m2, parc. č. CKN 1874/ 4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1001 m2, parc. č. CKN 1874/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m2, parc. č. CKN 1878 zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m2, parc. č. CKN 1879 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m2, parc. č. CKN 1880/2 záhrady o výmere 980 m2 a stavby - prevádzkovej budovy so súpisným číslom 10422 postavenej na parc. č. CKN 1873/1,

na parc. č. CKN 1873/2 a na parc. č. CKN 1873/3, ich odovzdania z dôvodu, že žalovaní predmetné nehnuteľnosti užívajú bez právneho dôvodu, čím neoprávnené zasahujú do jej vlastníckeho práva. Poukázala na to, že je ich výlučnou vlastníčkou a napriek tomu žalovaní v 1. a v 2. rade nehnuteľnosti užívajú a žalobkyni do nej neumožňujú vstup. Žalovaným dňa 9.4.2021 doručila výzvu na vypratanie nehnuteľností a na ich protokolárne odovzdanie. Napriek výzve predmetné nehnuteľnosti nevypratali. Súčasne namietala platnosť Zmluvy o nájme zo dňa 10.11.2008 uzavretej medzi žalovaným v 2. rade ako vtedajším vlastníkom a prenajímateľom nehnuteľností a žalovaným v 1. rade ako nájomcom, predmetom ktorej bol nájom nehnuteľností, vypratania ktorých sa domáhala. Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 10.11.2008 do 31.12.2099. Tvrdila, že zmluva o nájme zo dňa 10.11.2008 v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, ktorou predmetné nehnuteľnosti nadobudla do výlučného vlastníctva od žalovaného v 2. rade, reálne neexistovala a žalovaný ju vypracoval účelovo s časovým odstupom. Žalobu voči žalovanému v 2. rade ako fyzickej osobe podala z dôvodu, že sa vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam prezentoval ako vlastník a vzhľadom k tomu, že z jeho vyjadrení nebolo zrejmé jednoznačným spôsobom určiť, či predmetné nehnuteľnosti užíva ako fyzická osoba alebo právnická osoba (žalovaný v 1. rade) a vzhľadom k tomu, že v nájomnej zmluve zo dňa 10.11.2008 nebol určený účel, na ktorý sa prenajaté nehnuteľnosti mali nájomcom užívať, domáhala sa vypratania predmetných nehnuteľností aj voči nemu.

2. V priebehu konania vzala podanú žalobu čiastočne späť o vypratanie parciel č. CKN 1878 zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m², parc. č. CKN 1879 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m², parc. č. CKN 1880/2 záhrady o výmere 980 m² z dôvodu straty aktívnej vecnej legitímácie domáhať sa voči žalovaným v 1. a v 2. rade vypratania týchto nehnuteľností.

3. Dňa 30.9.2022 navrhla pripustiť zmenu strany sporu na strane žalobkyne z dôvodu, že darovacou zmluvou zo dňa 17.3.2022 previedla nehnuteľnosti zapísané v KN na LV č. XXXX k.ú. G., ktorých vypratania sa domáhala, do výlučného vlastníctva svojej matky, A. B., I. J., nar. XX.XX.XXXX. Vklad vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam bol povolený v katastrálnom konaní K. G., katastrálneho odboru pod č. V2092/2022 zo dňa 31.5.2022. Súd uznesením zo dňa 15.11.2022 pripustil zmenu na strane žalobkyne, na základe ktorej sa aktívne vecne legitimovanou stranou sporu stala súčasná žalobkyňa, A. B., nar. XX.XX.XXXX. Súd zároveň podľa § 139, § 140 ods. 1 CSP pripustil zmenu žaloby z dôvodu, že v súvislosti s uzavretím darovacej zmluvy zo dňa 17.3.2022 došlo k zmene listu vlastníctva, na ktorom sú prevádzané nehnuteľnosti zapísané v prospech žalobkyne, ako aj k zmene označenia a výmer časti prevádzaných parciel na základe geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXXX tak, že predmetné nehnuteľnosti sú zapísané v KN na LV č. XXXXX, k.ú. G. ako parc. č. CKN č. 1873/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN č. 1873/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m², parc. č. CKN 1873/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 366 m², parc. č. CKN 1874/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m², parc. č. CKN 1874/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1874/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m², parc. č. CKN 1874/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 494 m², parc. č. CKN 1874/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m², parc. č. CKN 1874/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 587 m² a stavba - prevádzková budova so súpisným číslom 10422 postavená na parc. č. CKN 1873/1, na parc. č. CKN 1873/2 a na parc. č. CKN 1873/3. Voči žalovaným v 1. a v 2. rade uplatnila nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

4. Žalovaní v 1. a v 2. rade žalobu žalobkyne nepovažovali za dôvodnú a navrhli ju zamietnuť. Poukázali na to, že žalovaný v 2. rade ako prechádzajúci výlučný vlastník predmetných nehnuteľností uzatvoril dňa 10.11.2008 ako prenajímateľ zmluvu o nájme, vrátane dodatkov k nej, na základe ktorej prenechal žalovanému v 1. rade ako nájomcovi nehnuteľnosti nachádzajúce sa v G., L. M. C. J. N. XX, zapísané v KN na LV č. XXXX, k.ú. G. a žalobkyňa ako právna nástupkyňa žalovaného v 2. rade vstúpila do práv a povinností prenajímateľa bez toho, aby od júna 2012 doposiaľ došlo k zániku alebo zrušeniu zmluvy o nájme. Tvrdili, že zmluva o nájme zo dňa 10.11.2008 má všetky náležitosti nájomnej zmluvy - predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia a čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Poukázali na to, že žalobkyňa bola už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, ktorá nadobudla účinnosť vkladom do katastra nehnuteľností pod V2713/2012 žalovaným v 2. rade ako jej otcom a súčasne blízkou osobou podľa § 116 Občianskeho zákonníka informovaná o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa predmetných nehnuteľností, vrátane v tom čase platných a účinných nájomných zmlúv. Nepriamo vedomosť žalobkyňa o existencii nájomných zmlúv podľa názoru žalovaných vyplývala aj z jej správania, keď od 12.6.2012 najneskôr do 9.4.2021 žalovaných v 1. a

v 2. rade o vypratanie a odovzdanie predmetných nehnuteľností nežiadala, hoci obaja nehnuteľnosti užívali a realizovali v nich svoje podnikateľské aktivity. Súčasne žalovaní poukázali aj na tú skutočnosť, že žalobkyňa neuviedla také dôvody, na základe ktorých by bolo zrejmé, prečo až s odstupom cca 9 rokov od nadobudnutia predmetných nehnuteľností začala zmluvu o nájme považovať za absolútne neplatnú. Poukázali na to, žalovaný v 2. rade uzatváral zmluvu o nájme zo dňa 10.11.2008 v čase, keď bol výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností a mohol s predmetom nájmu bez akéhokoľvek obmedzenia nakladať. Rovnaká situácia bola aj v čase uzatvorenia Dodatku č. 1 a č. 2 k predmetnej zmluve. Voči žalobkyni uplatnili nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

5. Strany sporu sa na pojednávanie neustanovili. Žalobkyňa mala doručenie predvolania riadne vykázané dňa 30.10.2023. Osobne prítomná na pojednávaní bola jej právna zástupkyňa, ktorá z dôvodu neprítomnosti žalobkyne pojednávanie odročiť nežiadala. Žalovaný v 1. rade sa na pojednávanie neustanovil. Doručenie predvolania mal riadne vykázané dňa 11.11.2023. Neprítomnosť na pojednávaní neospravedlnil a z dôležitého dôvodu ho odročiť nežiadal. Žalovaný v 2. sa na pojednávanie neustanovil. Predvolanie na pojednávanie v mieste bydliska neprevzal v odbernej lehote a súčasne predvolanie na pojednávanie neprevzal ani na ďalšej známej adrese v Banskej Bystrici. Podľa oznámenia pošty bol na tejto adrese neznámy. Právny zástupca žalovaných v 1. a v 2. rade mal doručenie predvolania na pojednávanie riadne vykázané dňa 10.11.2023. Súčasne mal riadne vykázané doručenie upovedomenia súdu zo dňa 16.11.2023 o tom, že jeho žiadosť o odročenie pojednávania nepovažuje za dôvodnú, ktoré prevzal dňa 24.11.2023.

6. Z obsahu úradného záznamu spísaného v deň súdneho pojednávania, 7.12.2023 bolo zistené, že v deň pojednávania o 8.40 hod. do informačného centra súdu telefonoval právny zástupca žalovaných v 1. a v 2. rade a oznámil, že na pojednávanie bude meškať z dôvodu zlej zjazdnosti ciest. V čase telefonátu sa nachádzal v oblasti Novej Lehoty smer od Žiaru nad Hronom do Handlovej. Vzhľadom k tomu, že pojednávanie vo veci bolo určené o 9.30 hod. a právny zástupca žalovaných sa do budovy súdu nedostavil ani o 10.10 hod., bol telefonicky kontaktovaný, z akých dôvodov sa na pojednávanie neustanovil, nakoľko od jeho telefonického oznámenia o 8.40 hod. uplynulo jeden a pol hodiny, ktorý čas súd považoval za dostačujúci na jeho prepravu do miesta pojednávania aj v prípade zhoršenej zjazdnosti vozovky. Právny zástupca žalovaných telefón nedvíhal. Na základe uvedeného súd o 10.15 hod. zahájil vo veci pojednávanie a neprítomnosť právneho zástupcu žalovaných považoval za neospravedlnenú. Právny zástupca žalovaných v 1. a v 2. rade pojednávanie z dôležitého dôvodu odročiť nežiadal. Súd vo veci konal a rozhodol v neprítomnosti strán sporu podľa § 180 CSP.

7. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, svedkyne, oboznámením obsahu spisov Okresného súdu Prievidza sp. zn. 4C/9/2021, sp. zn. 8C/13/2019, sp. zn. 17C/35/2013, 11C/33/2021, kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, rozsudku Okresného súdu Prievidza vo veci sp. zn. 17C/35/2013, rozsudku Okresného súdu Prievidza vo veci sp. zn. 8C/13/2019, rozsudku Krajského súdu Trenčín vo veci sp. zn. 17Co/41/2020, uznesenia OR PZ Prievidza ČVS:ORP-187/PD-PD-2021 zo dňa 5.5.2021, písomného vyjadrenia žalovaných v 1. a v 2. rade zo dňa 7.7.2021, nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2008, dodatkov č. 1, 2, 3 k nájomnej zmluve zo dňa 30.12.2009, 30.3.2010, 1.9.2012, dohody o plnej moci zo dňa 11.6.2012, písomného vyjadrenia žalovaných zo dňa 27.9.2021, čiastočného späťvzatia žaloby zo dňa 24.9.2021, rozsudku Krajského súdu Trenčín vo veci sp. zn. 17C/35/2013, uznesenia Okresného súdu Prievidza vo veci sp. zn. 11C/33/2021, výzvy na vypratanie nehnuteľností zo dňa 23.11.2018, odpovede na výzvu zo dňa 4.12.2018, zmluvy o nájme zo dňa 27.8.2012, zmeny žaloby zo dňa 30.9.2022, LV č. XXXXX, k.ú. G., výpisu žalovaného v 1. rade z Obchodného registra zo dňa 16.5.2023, darovacej zmluvy zo dňa 17.3.2022, geometrického plánu zo dňa 20.8.2021, zmluvy o nájme zo dňa 30.4.2015, ostatných listinných dôkazov v spise založených a zistil nasledovný skutkový stav:

8. Žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných v KN, na LV č. XXXXX, k.ú. G. ako parc. č. CKN 1873/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN č. 1873/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m², parc. č. CKN 1873/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 366 m², parc. č. CKN 1874/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m², parc. č. CKN 1874/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1874/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m², parc. č. CKN 1874/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 494 m², parc. č. CKN 1874/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m², parc. č. CKN 1874/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 587 m² a stavby - prevádzkovej budovy so súpisným číslom 10422 postavené na parc. č. CKN 1873/1, na parc. č. CKN 1873/2 a na parc. č. CKN 1873/3. Vlastnícke právo nadobudla na základe kúpnej zmluvy a zápisu

geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXXX, vklad ktorej bol povolený OÚ Prievidza, katastrálnym odborom pod č. V1994/2022 a darovacej zmluvy vklad ktorej bol povolený pod č. V2092/2022.

9. Darovacou zmluvou zo dňa 17.3.2022 daryňa A. H., I. B. nar. XX.X.XXXX (pôvodne označená v žalobe ako žalobkyňa) obdarovanej A. B., I. J., nar. XX.XX.XXXX (súčasnej žalobkyni), ktorá je jej matkou, previedla do výlučného vlastníctva nehnuteľnosti zapísané v KN na LV č. XXXX, k.ú. G., vypratania ktorých sa domáhala voči žalovaným v 1. a v 2. rade. Vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam nadobudla na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, ktorú uzavrela s predávajúcim, žalovaným v 2. rade, ktorý je jej otcom.

10. Pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, v čase, kedy bol výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností žalovaný v 2. rade, uzavrel ako prenajímateľ dňa 10.11.2008 nájomnú zmluvu s nájomcom, maco - AUTOMOTO s.r.o. so sídlom vo Veľkom Krtíši. Predmetom nájomnej zmluvy bola budova a pozemky nachádzajúce sa v G., na M. J. N. XX, zapísané v KN na LV č. XXXX, k.ú. G. ako parc. č. CKN 1873/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1873/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 446 m², parc. č. CKN 1874/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m², parc. č. CKN 1874/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1874/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m², parc. č. CKN 1874/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1001m² a stavba - prevádzková budova so súpisným číslom 10422 postavená na parc. č. CKN 1873/1, na parc. č. CKN 1873/2 a na parc. č. CKN 1873/3. Nájom nehnuteľností bol dojednaný na dobu určitú od 10.11.2008 do 31.12.2099. Nájomné bolo dojednané v sume 1,- Sk za celú dobu trvania nájmu, splatné dňa 31.12.2099. Dodatkom č. 1 zo dňa 30.12.2009 k nájomnej zmluve sa zmluvné strany dohodli, že v článku II. sa bod 1. doplnil o parcelu č. CKN 1873/2 o výmere 332 m² zastavané plochy a nádvoria, č. CKN 1874/3 o výmere 270 m² zastavané plochy a nádvoria a č. CKN 1874/ 5 o výmere 104 m² zastavané plochy a nádvoria. Dodatkom č. 2 zo dňa 30.3.2010 k nájomnej zmluve sa zmluvné strany dohodli, že v článku II. sa bod 1. doplnil o parcelu č. CKN 1878 o výmere 26m² zastavané plochy a nádvoria, č. CKN 1879 o výmere 13m² zastavané plochy a nádvoria a č. CKN 1880/2 o výmere 980m² záhrady. Dodatkom č. 3 zo dňa 1.9.2012k nájomnej zmluve došlo z dôvodu zmeny v osobe vlastníka predmetu nájmu k zmene v záhlaví zmluvy a ako prenajímateľ nehnuteľností bola označená A. H., nar.XX.X.XXXX. Súčasne bol doplnený v článku I. bod 5., v ktorom sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, že dôjde k zrušeniu alebo zániku spoločnosti maco - AUTOMOTO s. r. o., vstupuje do práv a povinností nájomcu podľa nájomnej zmluvy žalovaný v 2. rade. Za vlastníčku nehnuteľností Dodatok č. 3 podpísal na základe Dohody o plnej moci zo dňa 11.06.2012 žalovaný v 2. rade.

11. Nehnuteľnosti, ktorých vypratania sa žalobkyňa voči žalovaným v 1. a v 2. rade domáhala, boli predmetom viacerých súdnych konaní prebiehajúcich na tunajšom súde. Vo veci vedenej pod sp. zn. 8C/13/2019 bola podaná žaloba Andreou Tam proti žalovanému v 2. rade o určenie neplatnosti právneho úkonu. Súd prvej inštancie rozsudkom č.k. 8C/13/2019-72 zo dňa 30.1.2020 určil, že odstúpenie žalovaného v 2. rade zo dňa 8.11.2019 od kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 uzavretej medzi Andreou Tam ako kupujúcou a žalovaným v 2. rade ako predávajúcim je neplatné. Rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu Trenčín č.k. 17Co/41/2020-101 zo dňa 17.12.2020.

12. Vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/9/2021 o nariadenie neodkladného opatrenia súd uznesením č.k.4C/9/2021-28 zo dňa 4.5.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu Trenčín č.k. 5co/53/2021-87 zo dňa 24.8.2021 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil právnej predchodkyni žalobkyne, Andree Tam, povinnosť znášať užívanie nehnuteľností zapísaných v KN na LV č. XXXX, k.ú. G., vypratania ktorých sa v prejednávanej veci domáhala, parc. č. CKN č. 1873/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1873/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 446 m², parc. č. CKN 1874/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m², parc. č. CKN 1874/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1874/ 4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1001 m², a stavby - prevádzkovej budovy so súpisným číslom 10422 postavené na na parc. č. CKN 1873/2 a na parc. č. CKN 1873/3 žalobcom, maco - AUTOMOTO s.r.o. so sídlom vo Veľkom Krtíši. V prevyšujúcej časti týkajúcej sa parc. č. CKN č. 1873/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m², parc. č. CKN 1874/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m², parc. č. CKN 1874/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m², parc. č. CKN 1878 zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m², parc. č. CKN 1879 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m², parc. č. CKN 1880/2 záhrady o výmere 980 m² súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Súčasne žalobcovi, maco - AUTOMOTO s.r.o. so sídlom vo Veľkom Krtíši uložil povinnosť v lehote 30 dní od právoplatnosti uznesenia o nariadení

neodkladného opatrenia podať žalobu vo veci samej o vydanie nehnuteľností do užívania alebo uloženie povinnosti - zákazu alebo zdržania sa neoprávneného zásahu žalovanej, Andrei Tam, do práv žalobcu užívať predmet nájmu.

13. Vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 11C/33/2021 o vydanie nehnuteľnosti, súd prvej inštancie uznesením č.k. 11C/33/2021-37 zo dňa 8.12.2021 konanie o žalobe zastavil z dôvodu nezaplatenia súdneho poplatku žalobcom, (žalovaným v 1. rade v prejednávanej spore sp. zn. 16C/14/2021) podľa § 10 ods. 1 Zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov. Uznesením č.k. 11C/33/2021-84 zo dňa 9.8.2023 súd prvej inštancie zrušil podľa § 335 ods. 1 a § 336 ods. 4 CSP uznesenie Okresného súdu Prievidza č.k. 4C/9/2021-28 zo dňa 4.5.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu Trenčín č.k. 5Co/53/2021-87 zo dňa 24.8.2021, ktorým bolo nariadené vyššie citované neodkladné opatrenie z dôvodu, že konanie vo veci samej, ktorého sa neodkladné opatrenie týkalo, bolo pre nezaplatenie súdneho poplatku zo žaloby zastavené.

14. V priebehu súdneho konania právna zástupkyňa žalobkyne poukazovala na to, že keď žalobkyňa výzvou na vypratanie zo dňa 23.11.2018 (čl. 90 spisu) žalovaného v 2. rade vyzývala na vypratanie nehnuteľností, žalovaný v odpovedi na výzvu zo dňa 4.12.2021 (čl. 92 spisu) odkazoval na zmluvu o nájme z roku 2012, ktorú žalobkyňa nikdy nevidela. Následne vo vyjadrení vo veci samej uvádzal nájomnú zmluvu z roku 2008 a vytváral tak konštrukciu viacerých nájomných zmlúv s úmyslom použiť tú zmluvu, ktorá mu aktuálne vyhovovala. Za dôvod, pre ktorý sa žalobkyňa nedomáhala vypratania predmetných nehnuteľností po dobu 9 rokov tak, ako tvrdili žalovaní, označila skutočnosť, že medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade prebiehali spory o vlastníctvo nehnuteľností, ktoré právoplatnými a vykonateľnými rozhodnutiami skončili tak, že vlastníkom nehnuteľností zostala žalobkyňa. Zdôraznila, že žalobkyňa nemohla vstúpiť do práv prenajímateľa ako nová vlastníčka nehnuteľností, pokiaľ daná nájomná zmluva neexistovala. Tvrdila, že žalovaný v 2. rade ju nikdy neupozornil, že nejaká nájomná zmluva existuje, resp. ktorá z nájomných zmlúv uvádzaných žalovaným v 2. rade by mala existovať. Poukázala na to, že žalovaný v 2. rade nájomnou zmluvou zo dňa 10.11.2008 zastieral iný právny úkon, keďže hospodárskym dôvodom uzavretia tejto ním pripravenej zmluvy nemalo byť dočasné prenechanie veci za odplatu, ale celkom iný hospodársky účel, a to vytvorenie bezodplatnej možnosti užívania predmetných nehnuteľností 99 rokov. Už samotná absencia znakov nájomnej zmluvy ako je dočasnosť a odplatosť mala podľa vyjadrenia žalobkyne za následok neplatnosť nájomnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka, vrátane všetkých dodatkov k nej. Žalobkyňa do spisu založila zmluvu o nájme zo dňa 30.4.2015 (čl. 204 spisu) na preukázanie toho, že nájomná zmluva zo dňa 10.11.2008 bola fiktívnou zmluvou, ktorá v čase uzatvárania kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 neexistovala, čím žalovaný v 2. rade sám spochybnil existenciu nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2008, od ktorej žalovaní v 1. a v 2. rade odvodzovali svoje právo užívať nehnuteľnosti, ktorých vypratania sa žalobkyňa domáhala. V prípade, ak by nájomnú zmluvu zo dňa 10.11.2008 žalovaný v 2. rade považoval za platnú, nebol by uzavrel dňa 30.4.2015 ďalšiu zmluvu o nájme s treťou osobou, tak ako to urobil. Z uvedených dôvodov považovala nájomnú zmluvu zo dňa 10.11.2008, od ktorej žalovaní v 1. a v 2. rade odvodzovali svoje právo užívať predmetné nehnuteľnosti, za fiktívnu a v čase prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo žalovaného v 2. rade na právnu predchodkyňu žalobkyne na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 neexistujúcu. Nájomná zmluva zo dňa 30.4.2015 bola za prenajímateľku a za vlastníčku nehnuteľností, Andreu Tam, podpísaná žalovaným v 2. rade. Tvrdila, že v prípade, ak by žalovaný v 2. rade považoval nájomnú zmluvu zo dňa 10.11.2008, od ktorej žalovaní odvodzovali právo užívať nehnuteľnosti, za existujúcu a platnú, nebol by žalovaný v 2. rade ako splnomocnený zástupca uzavrel za vlastníčku nehnuteľností ďalšiu nájomnú zmluvu s treťou osobou, B. G., O., čo podľa jej názoru tiež svedčí o tom, že nájomná zmluva zo dňa 10.11.2008 bol fiktívny, vymyslený a dodatočne vypracovaný právny úkon. Dôkazom tohto tvrdenia podľa názoru žalobkyne, resp. jej právnej predchodkyne bola aj skutočnosť, že žalovaný v 2. rade, ktorý sa nachádzal v predmetných nehnuteľnostiach dňa 31.3.2021, t.j. v čase, kedy bola privolaná polícia právnu predchodkyňou žalobkyne, na preukázanie oprávnenosti užívania nehnuteľností polícii nepredložil nájomnú zmluvu zo dňa 10.11.2018 ako obranu proti skutočnosti, že právna predchodkyňa žalobkyne ho vyzývala na vypratanie nehnuteľnosti aj za asistencie policajnej hliadky. V prípade, ak by táto zmluva existovala, bolo by podľa jej názoru len prirodzené, že práve táto nájomná zmluva by bola dôkazom o jeho práve nehnuteľnosti užívať. V prípade, ak by sa súd nestotožnil s tvrdením žalobkyne o neexistencii nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2008, považovala za potrebné ako predbežnú otázku v spore riešiť otázku platnosti, resp. neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2008, ktorú žalobkyňa považovala za absolútne neplatný právny úkon, v ktorom absentuje prvok odplatosť ako znak nájomnej zmluvy, keďže

dojednané nájomné predstavovalo sumu 1,- Sk za celé obdobie nájmu, od 10.11.2008 do 31.12.2099 a išlo o dobu, ktorá sa blížila k životnosti predmetu nájmu, plánovaniu podnikania, aj životu spoločníkov nájomcu. Prezentovala názor, že uvedená nájomná zmluva obchádza základný účel nájomnej zmluvy a zmluvných typov záväzkového práva vyjadrených v ustanovení 495 Občianskeho zákonníka, na základe čoho nájomnú zmluvu považovala za neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že svojím obsahom a účelom obchádza účel § 663 a § 495 Občianskeho zákonníka. V tejto súvislosti poukázala na vec prejednanú na tunajšom súde pod sp. zn. 17C/35/2013, v ktorej bola identická nájomná zmluva vyhlásená za neplatnú.

15. Zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. 17C/35/2013 súd zistil, že predmetom konania bola žaloba o určenie, že zmluva o nájme nehnuteľností trvá. Žaloba bola podaná žalobcom OD ŠAFRÁN, s.r.o. so sídlom vo Veľkom Krtíši, ktorého jedným zo spoločníkov bol žalovaný v 2. rade, ktorý súčasne vykonával funkciu štatutárneho zástupcu spoločnosti proti žalovanému MAXMALL s.r.o. so sídlom v Prievidzi. Žalobca žiadal určiť, že zmluva o prenájme nehnuteľností uzavretá dňa 1.1.2005 medzi ním ako nájomcom a B. C. predchádzajúcou vlastníčkou nehnuteľností, v čase podania žaloby konateľkou žalovaného ako prenajímateľom existuje, je platná, pričom strany sú ňou viazané a aby sa žalovaný zdržal čohokoľvek, čím by žalobcovi bránil v užívaní nehnuteľností, ktoré boli zapísané na liste vlastníctva číslo XXX pre katastrálne územie G. a ktorých dočasné užívanie žalobcom bolo predmetom zmluvy o prenájme nehnuteľností. Žalobu odôvodnil tým, že s právnym predchodcom - pôvodným vlastníkom týchto nehnuteľností uzavrel nájomnú zmluvu, ktorú žalovaný spochybňoval a bránil mu v užívaní týchto nehnuteľností. Predmetom právneho posúdenia bolo posúdenie platnosti zmluvy o prenájme nehnuteľností zo dňa 1.1.2005 uzavretej medzi vlastníčkou a prenajímateľkou nehnuteľnosti B. B. C. a nájomcom OD ŠAFRÁN s.r.o.. Predmetom nájmu boli nehnuteľnosti zapísané v KN na LV č. XXX, k.ú. G.. Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 1.1.2005 do 31.12.2099. Nájomné predstavovalo sumu 1,- Sk za celú dobu trvania nájmu, splatné dňa 31.12.2099. Rozsudkom č.k. 17C/35/2013-104 zo dňa 24.3.2014 súd prvej inštancie žalobu žalobcu zamietol. V odôvodnení rozsudku konštatoval, že zmluvu o prenájme nehnuteľností nie je možné považovať za platný právny úkon s poukazom na ust. § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že svojím obsahom a účelom obchádza ust. § 663 a § 495 Občianskeho zákonníka. Poukázal na to, že uzavretá nájomná zmluva celkom postrádala prvok odplatnosti vyjadrený v § 663 Občianskeho zákonníka, keďže dojednaná odmena vo výške 1,- Sk celkom nezodpovedala hodnote prenechávaného užívania. Rovnako požiadavke dočasnosti podľa § 663 Občianskeho zákonníka nezodpovedala dojednaná doba nájmu, ktorej predmetom bola predovšetkým budova s nebytovými priestormi v trvaní viac ako 90 rokov, keďže išlo o dobu, ktorá sa blížila životnosti takejto budovy, plánovaniu podnikania obchodnej spoločnosti a životu spoločníkov obchodnej spoločnosti. Konštatoval, že zmluva uzavretá medzi žalobcom a predchádzajúcou vlastníčkou postrádala základné náležitosti nájomnej zmluvy, čo bolo spôsobené tým, že touto zmluvou sa obchádzal základný účel nájomnej zmluvy a účel zmluvných typov záväzkového práva vyjadrený v § 495 Občianskeho zákonníka.

16. Proti rozsudku súdu prvej inštancie žalobca podal odvolanie. Krajský súd v Trenčíne rozsudkom č.k. 6Co/711/2014-129 zo dňa 31.3.2015 rozsudok okresného súdu potvrdil. V odôvodnení rozsudku vyjadril súhlas s okresným súdom, ktorý v rámci posudzovania žalobnej žiadosti na plnenie posudzoval otázku platnosti zmluvy o prenájme nehnuteľností zo dňa 1.1.2005 uzavretú medzi ním a predchádzajúcou vlastníčkou a dospel k záveru, že žalobcom predloženú zmluvu, o ktorú opieral svoj nárok, treba považovať za neplatnú podľa § 34 v spojení s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to pre nedostatok vôle na strane predchádzajúcej vlastníčky. Z formulácie práv a povinností žalovaného a predchádzajúcej vlastníčky v zmluve o prenájme nehnuteľností vyplývalo, že žalobca mal v pozícii nájomcu požívať časovo neobmedzene resp. po dobu presahujúcu jeho život, život jeho spoločníkov i životnosť budovy všetky výhody patriace tradične do obsahu vlastníckeho práva (vec držať, užívať, požívať jej plody a úžitky, spravovať ju a nakladať s ňou v zmysle podnájmu ako jediný oprávnený subjekt) a zabezpečiť tieto práva i pre svojich právnych nástupcov. Podľa jeho vlastných vyjadrení predchádzajúca vlastníčka mala byť len formálnou zapísanou vlastníčkou. Preto bola zmluva dojednaná ako takmer bezodplatná (1,- Sk za celú dobu nájmu) a bez prvku dočasnosti (doba 99 rokov, ktorá presahuje život fyzických i právnických osôb), ako uvádzal okresný súd. Z tohto stavu dôkazov vyplýva, že skutočnou vôľou pri uzatváraní takejto zmluvy nebolo vytvorenie záväzkového vzťahu, ale sledovanie kauzy, ktorej by zodpovedal prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, s ktorým je však spojená zásada publicity katastra nehnuteľností, čomu sa chcel konateľ žalovaného vyhnúť. Predmetná zmluva tak obchádzala cieľ a zmysel zákonnej úpravy nájomnej zmluvy, ako aj zákonnej úpravy vlastníckeho práva. Už samotná absencia pojmových znakov nájomnej zmluvy (dočasnosť a odplatnosť) má za následok neplatnosť

zmluvy pre rozpor a obchádzanie zákona podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Okrem toho jej neplatnosť spôsobuje aj nezhoda vôle a prejavu v dôsledku simulácie. Právo nemôže uznať predstieraný právny úkon, nemôže mu priznať právnu relevanciu, pretože tento právny úkon nezodpovedá vôli konajúceho (§37 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Zmluvu o prenájme nehnuteľnosti možno posúdiť ako simulovanú (predstieranú) zmluvu, ktorá zastierala (disimulovala) zmluvu o prevode nehnuteľnosti. Nemožno ju však konvertovať na platnú kúpnu zmluvu, keďže neobsahuje podstatnú zložku kúpnej zmluvy (kúpnu cenu), ani na iný typ zmluvy o prevode nehnuteľnosti pre nesplnenie formálnych náležitostí vyžadovaných katastrálnym zákonom.

17. Právna predchodkyňa žalobkyne, Andrea Tam, vo svojej výpovedi uviedla, že na základe dobrovoľného rozhodnutia žalovaného sa stala vlastníčkou troch nehnuteľností, a to pozemku v B. Bystrici, nehnuteľností v Prievidzi, ktoré boli predmetom sporu a pozemku v O. P.. Rozhodnutie previesť tieto nehnuteľnosti kúpnu zmluvou bolo podľa jej vyjadrenia prejavom slobodnej vôle žalovaného v 2. rade, čo odôvodnil tým, že takýmto spôsobom chcel rozdeliť dedičstvo medzi svoje deti ešte za jeho života. Tvrdenie žalovaného v 2. rade, že ju podrobne informoval o obsahu zmluvy v roku 2011 počas jeho návštevy v Kanade, označila za nepravdivé. S rozhodnutím o tom, že chcel všetky tri nehnuteľnosti previesť na ňu, ju oboznámil až v júni 2012, po jej príchode na Slovensko. S prevodom nehnuteľností súhlasila. Pred podpisom zmluvy bolo dohodnuté, že sa žalovaný v 2. rade vzdá zaplataenia kúpnej ceny. Uviedla, že nikdy v čase uzavierania kúpnej zmluvy, ani počas obdobia medzi rokmi 2012 až do 24.9.2018 ju žalovaný v 2. rade neinformoval o existencii akejkoľvek nájomnej zmluvy v prospech žalovaného v 1. rade. Prvýkrát sa dozvedela o existencii takejto zmluvy v prejedávanej veci, kedy to žalovaný v 2. rade uviedol vo svojom vyjadrení k podanej žalobe. V septembri 2018 uzavrela nájomnú zmluvu na predmetné nehnuteľnosti so spoločnosťou DREWUD s.r.o. Potvrdila, že od septembra 2012 do konca roka 2018 predmetné nehnuteľnosti tiež užívala firma DREWUD na základe nájomnej zmluvy, ktorú s nájomcom uzavrela ako vlastníčka nehnuteľností. Uviedla, že žalovaný v 2. rade jej odovzdal kľúče od prevádzkovej budovy, ale následne zámok vymenil, čím jej zamedzil vstupu do nehnuteľnosti. Zistila to až v roku 2018, pretože až do roku 2015 dlhodobo žila v Kanade a osobne nemala potrebu, ani možnosť vstupu do budovy. Od roku 2015 žije dlhodobo v Rakúsku. Žalobu o vypratanie nehnuteľností podala z dôvodu, že sa rozhodla s nehnuteľnosťami nakladať a vzhľadom k tomu, že žalovaný v 2. rade v nich má uskladnené svoje veci a bráni jej k prístupu do nehnuteľností, nemôže s nimi nakladať. Tvrдила, že žalovaný v 2. rade sa v Prievidzi nezdrzuje, nehnuteľnosti využíval prostredníctvom tretej osoby výlučne na skladovanie. V prevádzkovej budove nikdy nemal hlásený trvalý pobyt, pretože nehnuteľnosť nie je klasifikovaná ako obytný priestor, ale kancelársky priestor. Poprela, že by sa v budove nachádzali priestory na bývanie, nachádzajú sa v nej len kancelárske priestory.

18. Štatutárny zástupca žalovaného v 1. rade, Q. P., uviedol, že od 27.1.2023 je jediným spoločníkom žalovaného v 1. rade a súčasne je jeho konateľom spoločne so žalovaným v 2. rade. Žalovaný v 2. rade svoj obchodný podiel previedol na neho z obavy, že mu hrozilo väzenie a aby spoločnosť nechátrala, došlo k prevodu jeho obchodného podielu. Pre žalovaného v 1. rade vykonáva aj funkciu správcu priestorov, v ktorých má žalovaný svoje sídlo a súčasne zabezpečuje aj správu nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v G., L. M. J. XX. Zabezpečuje údržbu nehnuteľností vrátane kosenia, spojzdňuje motorové vozidlá, ktoré sa tam nachádzajú a súčasne tieto priestory kontroluje. Naposledy ich navštívil pred mesiacom. uviedol, že žalovaný v 1. rade nehnuteľnosti užíva na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola uzavretá medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 1. rade. Uviedol, že v prenajatých priestoroch sa vykonával servis motorových vozidiel, prenajímali sa parkovacie miesta, ako aj nebytové priestory. V súčasnosti žalovaný v 1. rade priestory, ani parkovacie miesta neprenajíma. Žalovaný v 2. rade má v budove vytvorené priestory na bývanie, kompletne zariadené a pozostávajúce z kuchyne, obývačky, spálne, kúpeľne, WC. Sú tam aj prázdne izby. Ešte v roku 2022 žalovaný v 2. rade v týchto priestoroch býval. Potvrdil, že žalovaný v 2. rade má v priestoroch uložené aj svoje osobné veci, oblečenie, bytové zariadenie, nábytok po rodičoch. Na prízemí je zariadený celý autoservis a nachádza sa tam 10 motorových vozidiel a 20 motocyklov, ktoré sú tam uskladnené, pretože v minulosti spoločnosť predávala pre firmu PORSCHE. Reálnu činnosť žalovaný v 1. rade nevykonáva žiadnu po dobu 3, prípadne 5 rokov. V nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom sporu, sa nachádzajú obchodné priestory, sklad, zariadený pneuservis, motorové vozidlá a motocykle. Disponuje kľúčmi od nehnuteľností. Obsah nájomnej zmluvy zo dňa 10.11.2008 si nepamätal. O obsahu nájomnej zmluvy vedel už v čase, keď bola formulovaná a informácie o nej mu povedal žalovaný v 2. rade. K uzavretiu kúpnej zmluvy z roku 2012 predchádzala cesta žalovaného v 2. rade do Kanady za dcérou, kde dohodol prevod nehnuteľností, na základe čoho dcéra v roku 2012 vycestovala na Slovensko a kúpnu zmluvu uzavrela. Bol prítomný pri rokovaní o

obsahu zmluvy. Okrem neho boli prítomní žalovaný v 2. rade, jeho manželka a dcéra A.. Rokovanie prebehlo v Banskej Bystrici. Potvrdil, že žalovaný v 2. rade dcéru informoval o existencii nájomnej zmluvy, ktorú mal pri sebe, ale dcéra sa nezaujímala o čítanie obsahu tejto zmluvy a povedala, že sa o otca postará. Nájomná zmluva bola položená na stole.

19. Žalovaný v 2. rade vo svojej výpovedi uviedol, že v roku 2011 vycestoval za právnu predchodkyňou žalobkyne, A. H., ktorá je jeho dcérou, do Kanady, kde ju oboznámil s dôvodmi, pre ktoré chcel previesť nehnuteľnosti, ktorých vypratanie bolo predmetom sporu, na jej osobu. Dohodli sa na všetkých podrobnostiach prevodu, vrátane toho, že dcéru oboznámil aj o tom, že predmetné nehnuteľnosti sú predmetom nájmu na základe nájomných zmlúv a nájomcovia sú spoločnosti, ktoré väčšinovým obchodným podielom patrili jemu. Pred tým, ako bola uzavretá nájomná zmluva v roku 2008 medzi ním a žalovaným v 1. rade, boli tieto nehnuteľnosti v nájme OD Šafrán s.r.o.. Táto nájomná zmluva bola ukončená dohodou. Po založení spoločnosti maco – AUTO MOTO s.r.o. bola uzavretá nájomná zmluva zo dňa 10.11.2008 so žalovaným v 1. rade, ku ktorej boli podpísané dodatky, ktoré sa týkali pozemkov, ktoré postupne skúpil. V tom, že doba nájmu nehnuteľností bola dojednaná do roku 2099, nevidel problém. Rozhodol o tom ako vlastník nehnuteľností a keďže bol výlučným konateľom, aj spoločníkom v spoločnosti žalovaného v 1. rade, nemal problém uzavrieť predmetnú nájomnú zmluvu. Cenu nájmu v sume 1,- Sk, určil z dôvodu, že on ako koncový užívateľ výhod spoločnosti žalovaného v 1. rade a súčasne ako prenajímateľ nehnuteľností rozhodol, že všetky príjmy, ktoré žalovaný v 1. rade získa, zostávajú v spoločnosti, vrátane nájomného, pretože z daňového hľadiska to bolo výhodnejšie riešenie, ako keby mal žalovaný v 1. rade platiť štandardný nájom. Išlo o jeho spoločnosť a jeho rozhodnutie. Poukázal na to, že hoci v kúpnej zmluve zo dňa 12.6.2012 bola uvedená kúpna cena 500.000,- eur za prevod nehnuteľností, ktorú bola právna predchodkyňa žalobkyne povinná zaplatiť, odpustil jej túto povinnosť. Za prevod nehnuteľností nezaplatila žiadnu kúpnu cenu. V totožný deň, keď podpísovali kúpnu zmluvu, podpísali aj dohodu o odpustení dlhu. Prevod nehnuteľností nebol realizovaný darovacou zmluvou z dôvodu, že žalovaný v 2. rade mal v tom čase záujem nehnuteľnosti predať a pokiaľ by boli prevedené na jeho dcéru darovacou zmluvou, museli by nehnuteľnosti držať minimálne 5 rokov, inak by bol povinný zaplatiť daň z ich prevodu. Uviedol, že právna predchodkyňa žalobkyne je jeho dcéra z prvého manželstva a nechcel, aby nehnuteľnosti boli prevádzané darovacou zmluvou. Tvrdil, že dcéra mu sľúbila doživotné užívanie nehnuteľností. Trval na tom, že dcéra vedela o existencii nájomnej zmluvy. Keď prišla z Kanady, tejto transakcii sa venovala dve hodiny, kedy podpísala zmluvu, odpustenie zaplatenia kúpnej ceny a splnomocnenie na správu, predaj, nájom týchto nehnuteľností. Celkovo existovali tri splnomocnenia, ktoré ho oprávňovali k absolútnemu nakladaniu s nehnuteľnosťami.

20. Na preukázanie skutkových tvrdení žalovaných v 1. a v 2. rade bola vypočutá svedkyňa B. K. R., ktorej výsluch navrhol žalovaný v 2. rade. Svedkyňa uviedla, že žalobkyňu nepozná. Právnu predchodkyňu žalobkyne pozná, ale neudržiava s ňou žiadny kontakt a nemá k nej žiadny vzťah. So žalovaným v 2. rade sa pozná asi 20 rokov, ich vzťah hodnotila ako dobrú známosť. K žalovanému v 1. rade nemá žiadny vzťah. So žalovaným v 2. rade sa zoznámila začiatkom 90. rokov, v roku 1993 prípadne 1994. Medzi nimi nikdy nebol družský vzťah, boli iba dobrými známymi a vzájomne si pomáhali. Potvrdila, že nehnuteľnosti, vrátane prevádzkovej budovy, žalovaný v 2. rade užíval pravidelne. Nevedela sa vyjadriť, kedy užívanie ukončil. Potvrdila, že tieto priestory boli prispôsobené aj na bývanie a na poschodí budovy sa nachádzal byt pozostávajúci z kuchyne, obývačky, spálne, kúpeľne, WC a podľa názoru svedkyne aj dcéry žalovaného v 2. rade v priestoroch budovy mali svoje izby. V týchto priestoroch sa nachádzala aj zubná ambulancia B. C., ktorú svedkyňa navštevovala. Nevedela sa vyjadriť, či sa v priestoroch nachádzali aj kancelárske priestory, ale na prízemí budovy boli priestory, v ktorých sa žalovaný v 2. rade venoval autám. Predpokladala, že aj žalovaný v 1. rade prevádzkovú budovu užíval. Nevedela sa vyjadriť dokedy. Rovnako sa nevedela vyjadriť k dôvodom, pre ktoré bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalovaným v 2. rade a právnu predchodkyňou žalobkyne. K zhoršeniu vzťahu medzi nimi podľa vyjadrenia svedkyne došlo niekedy v roku 2018 a 2019. Konkrétne dôvody nevedela uviesť, ale malo ísť o nejaké osobné, prípadne rodinné dôvody. Nevedela o tom, že by po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 došlo k výmene zámkov na nehnuteľnostiach. Potvrdila, že zrejme v neskoršom období, možno v roku 2017 žalovaný v 2. rade zámký vymenil. Dôvody výmeny nepoznala.

21. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

22. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

23. Podľa § 680 ods. 2, 3 Občianskeho zákonníka, ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené. Pri zmene vlastníctva k hnutelnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.

24. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

25. Zhodnotením skutkového stavu dospel súd k právnemu názoru, že žaloba žalobkyne je dôvodná.

26. Žaloba na vydanie veci predpokladá, že iná osoba neoprávnene, t.j. bez právneho dôvodu, zadržáva vec patriacu vlastníkovi a súčasne mu ju odmieta vydať. Aktívna legitímácia patrí vlastníkovi. Nie je rozhodujúce, či ide o výlučného vlastníka, bezpodielového spoluvlastníka alebo podielového spoluvlastníka. Vlastnícke právo musí trvať až do poskytnutia súdnej ochrany (§ 154 ods. 1 OSP). Pasívna legitímácia prislúcha osobe, ktorá má vec fakticky u seba, avšak nemá na to žiaden právom aprobovaný dôvod.

27. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných v KN, na LV č. XXXXX, k.ú. G. ako parc. č. CKN 1873/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN č. 1873/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m², parc. č. CKN 1873/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 366 m², parc. č. CKN 1874/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m², parc. č. CKN 1874/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1874/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m², parc. č. CKN 1874/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 494 m², parc. č. CKN 1874/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m², parc. č. CKN 1874/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 587 m² a stavby - prevádzkovej budovy so súpisným číslom 10422 postavenej na parc. č. CKN 1873/1, na parc. č. CKN 1873/2 a na parc. č. CKN 1873/3. Vlastnícke právo nadobudla na základe kúpnej zmluvy a zápisu geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXXX, vklad ktorej bol povolený OÚ Prievidza, katastrálnym odborom pod č. V1994/2022 a darovacej zmluvy vklad ktorej bol povolený pod č. V2092/2022. Ďalej bolo nesporné, že darovacou zmluvou zo dňa 17.3.2022 darkyňa A. H., I. B. nar. XX.X.XXXX (pôvodne označená v žalobe ako žalobkyňa) obdarovanej A. B., I. J., nar. XX.XX.XXXX (súčasnej žalobkyňi), ktorá je jej matkou, previedla do výlučného vlastníctva nehnuteľnosti zapísané v KN na LV č. XXXX, k.ú. G., vypratania ktorých sa domáhala voči žalovaným v 1. a v 2. rade. Vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam nadobudla na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, ktorú uzavrela s predávajúcim, žalovaným v 2. rade, ktorý je jej otcom.

28. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, v čase, kedy bol výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností žalovaný v 2. rade, uzavrel ako prenajímateľ dňa 10.11.2008 nájomnú zmluvu s nájomcom, maco - AUTOMOTO s.r.o. so sídlom vo Veľkom Krtíši. Predmetom nájomnej zmluvy bola budova a pozemky nachádzajúce sa v G., L. M. J. N. XX a zapísané v KN na LV č. XXXX, k.ú. G. ako parc. č. CKN 1873/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1873/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 446 m², parc. č. CKN 1874/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m², parc. č. CKN 1874/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m², parc. č. CKN 1874/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m², parc. č. CKN 1874/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1001m² a stavba - prevádzková budova so súpisným číslom 10422 postavená na parc. č. CKN 1873/1, na parc. č. CKN 1873/2 a na parc. č. CKN 1873/3. Nájom nehnuteľností bol dojednaný na dobu určitú od 10.11.2008 do 31.12.2099. Nájomné bolo dojednané v sume 1,- Sk za celú dobu trvania nájmu, splatné dňa 31.12.2099. Dodatkom č. 1 zo dňa 30.12.2009 sa zmluvné strany dohodli, že v článku II. sa bod 1. doplnil o parcelu č. CKN 1873/2 o výmere 332 m² zastavané plochy a nádvoria, č. CKN 1874/3 o výmere 270 m² zastavané plochy a nádvoria a č. CKN 1874/ 5 o výmere 104 m² zastavané plochy a nádvoria. Dodatkom č. 2 zo dňa 30.3.2010 sa zmluvné strany dohodli, že

v článku II. sa bod 1. doplnil o parcelu č. CKN 1878 o výmere 26m² zastavané plochy a nádvoría, č. CKN 1879 o výmere 13m² zastavané plochy a nádvoría a č. CKN 1880/2 o výmere 980m² záhrady. Dodatkom č. 3 zo dňa 1.9.2012 došlo z dôvodu zmeny v osobe vlastníka predmetu nájmu k zmene v záhlaví zmluvy a ako prenajímateľ nehnuteľností bola označená A. H., nar.XX.X.XXXX. Súčasne bol doplnený v článku I. bod 5., v ktorom sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, že dôjde k zrušeniu alebo zániku spoločnosti maco - AUTOMOTO s.r.o., vstupuje do práv a povinností nájomcu podľa nájmovej zmluvy žalovaný v 2. rade. Za vlastníčku nehnuteľností Dodatok č. 3 podpísal na základe Dohody o plnej moci zo dňa 11.06.2012 žalovaný v 2. rade.

29. Spornými skutočnosťami medzi stranami boli jednak právo žalovaných v 1. a v 2. rade užívať predmetné nehnuteľnosti na základe zmluvy o nájme zo dňa 10.11.2008 a dodatkov k nej, platnosť nájmovej zmluvy zo dňa 10.11.2008 a jej faktická existencia v čase uzavretia kúpnej zmluvy o prevode predmetných nehnuteľností zo dňa 12.6.2012 medzi žalovaným v 2. rade a právnu predchodkyňou žalobkyne .

30. Z cit ust. § 680 ods. 2, 3 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a v prípade zmeny vlastníctva k nehnuteľnej veci môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené. To znamená, že po nadobudnutí vlastníctva právnu predchodkyňou žalobkyne k nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, ktoré boli predmetom nájmu podľa zmluvy o nájme zo dňa 10.11.2008 uzavretej medzi žalovaným v 2. rade ako vtedajším vlastníkom a prenajímateľom a žalovaným v 1. rade, právna predchodkyňa žalobkyne vstúpila do právneho postavenia prenajímateľa a po nadobudnutí vlastníctva k týmto nehnuteľnostiam žalobkyňou do právneho postavenia prenajímateľa vstúpila žalobkyňa. Pokiaľ právna predchodkyňa žalobkyne tvrdila, že zmluva o nájme zo dňa 10.11.2008 neexistovala v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012, súd uvádza, že toto tvrdenie nebolo v konaní jednoznačne a nepochybne preukázané. I keď je pravdou, že určité pochybnosti o existencii nájmovej zmluvy zo dňa 10.11.2008 vznikli - právna predchodkyňa žalobkyne poukazovala na to, že výzvou na vypratanie zo dňa 23.11.2018 (čl. 90 spisu), ktorou žalovaného v 2. rade vyzvala na vypratanie nehnuteľností, žalovaný v odpovedi na výzvu zo dňa 4.12.2018 (čl. 92 spisu) odkazoval na zmluvu o nájme z roku 2012, o ktorej žalobkyňa tvrdila, že ju nikdy nevidela a následne vo vyjadrení vo veci samej poukazoval na nájomnú zmluvu z roku 2008, čím vytváral konštrukciu existencie viacerých nájomných zmlúv s úmyslom použiť tú zmluvu, ktorá mu aktuálne vyhovovala. Tieto indície však podľa názoru súdu nestačili na to, aby bolo možné tvrdenie žalobkyne, resp. jej právnej predchodkyne o neexistencii nájmovej zmluvy zo dňa 10.11.2008 v čase uzatvárania kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 považovať za preukázané. Štatutárny zástupca žalovaného v 1. rade, Q. P., uviedol, že o obsahu nájmovej zmluvy vedel už v čase, keď bola formulovaná a informácie o nej získal priamo od žalovaného v 2. rade. Potvrdil, že bol prítomný pri rokovaní o obsahu kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 a okrem neho boli prítomní žalovaný v 2. rade, jeho manželka a dcéra A.. Tiež potvrdil, že žalovaný v 2. rade dcéru informoval o existencii nájmovej zmluvy, ktorú mal pri sebe, ale dcéra sa nezaujímala o čítanie obsahu tejto zmluvy a že nájomná zmluva bola položená na stole. Ak by bolo pravdou tvrdenie žalobkyne, že zmluva o nájme zo dňa 10.11.2008 v čase uzatvárania kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 neexistovala, žalovaný v 2. rade by nemal žiadny dôvod k zmluve o nájme uzatvárať dodatky č. 1 dňa 30.12.2009 a č. 2 zo dňa 30.3.2010, ale predložil by jednu nájomnú zmluvu týkajúcu sa nájmu všetkých nehnuteľností, ktoré boli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012. Napokon sám vo svojej výpovedi uviedol dôvod uzatvárania dodatkov k nájmovej zmluve zo dňa 10.11.2008, ktorým bolo postupné skupovanie ďalších nehnuteľností, ktoré následne boli na základe dodatkov k zmluve o nájme dané do nájmu žalovanému v 1. rade. Logicky potom bol uzavretý po zmene vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam aj dodatok č. 3 dňa 1.9.2012.

31. Súd teda existenciu zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 10.11.2008, vrátane dodatkov k nej, vypratania ktorých sa žalobkyňa domáhala, ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 považoval za preukázanú. V ďalšom konaní sa zaoberal otázkou jej platnosti z pohľadu aplikácie § 37 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka. Dôvody neplatnosti tohto právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka vykonaným dokazovaním neboli zistené. Pokiaľ ide o dôvody neplatnosti zmluvy o nájme zo dňa 10.11.2008 podľa cit. ust. § 39 Občianskeho zákonníka, súd dôvody jej neplatnosti vzhliadol v tom, že tento právny úkon svojím obsahom a účelom odporoval a obchádzal § 663 Občianskeho zákonníka. V tomto smere poukazuje na právny názor Okresného súdu v Prievidza a Krajského súdu v Trenčíne

vo veci vedenej pod sp. zn. 17C/35/2013. V tejto veci sa súd zaoberal platnosťou zmluvy o prenájme nehnuteľnosti zo dňa 1.1.2005 uzavretej medzi vlastníčkou a prenajímateľkou nehnuteľnosti MUDr. Martou Janovskou a nájomcom OD ŠAFRÁN s.r.o.. Predmetom nájmu boli nehnuteľnosti zapísané v KN na LV č. XXX, k.ú. G.. Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 1.1.2005 do 31.12.2099. Nájomné predstavovalo sumu 1,- Sk za celú dobu trvania nájmu, splatné dňa 31.12.2099. Porovnaním obsahu zmluvy o prenájme nehnuteľnosti zo dňa 1.1.2005 vo veci sp.zn. 17C/35/203 a zmluvy o nájme zo dňa 10.11.2008, ktorej platnosť bola žalobkyňou spochybnená v prejednávanej veci, súd zistil, že pokiaľ išlo o dobu trvania nájmu a výšku nájomného, sú obidve nájomné zmluvy takmer totožné a to nielen v obsahových náležitostiach, ale aj v tom, že ako zmluvná strana v oboch zmluvách vystupoval žalovaný v 2. rade buď ako nájomca (nájomná zmluva zo dňa 1.1.2005) alebo ako prenajímateľ (zmluva o nájme zo dňa 10.11.2008, kde vystupoval aj ako štatutárny zástupca nájomcu).

32. Rozsudkom č.k. 17C/35/2013-104 zo dňa 24.3.2014 súd prvej inštancie žalobu žalobcu vo veci, ktorou sa domáhal určenia, že zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 1.1.2005 trvá, zamietol. V odôvodnení rozsudku konštatoval, že zmluvu o prenájme nehnuteľnosti nie je možné považovať za platný právny úkon nielen z dôvodov podľa § 37 Občianskeho zákonníka, ale aj podľa § 39 Občianskeho zákonníka a to z dôvodu, že svojím obsahom a účelom obchádzala ust. § 663 a § 495 Občianskeho zákonníka. Súd poukázal na to, že uzavretá nájomná zmluva celkom postrádala prvok odplatnosti vyjadrený v § 663 Občianskeho zákonníka, keďže dojednaná odmena vo výške 1,- Sk celkom nezodpovedala hodnote prenechávaného užívania. Rovnako požiadavke dočasnosti podľa § 663 Občianskeho zákonníka nezodpovedala dojednaná doba nájmu, ktorej predmetom bola predovšetkým budova s nebytovými priestormi v trvaní viac ako 90 rokov, keďže išlo o dobu, ktorá sa blížila životnosti takejto budovy, plánovaniu podnikania obchodnej spoločnosti a životu spoločníkov obchodnej spoločnosti. Konštatoval, že zmluva uzavretá medzi žalobcom a predchádzajúcou vlastníčkou postrádala základné náležitosti nájomnej zmluvy, čo bolo spôsobené tým, že touto zmluvou sa obchádzal základný účel nájomnej zmluvy a účel zmluvných typov záväzkového práva vyjadrený v § 495 Občianskeho zákonníka. Krajský súd v Trenčíne, ktorý rozsudkom č.k. 6Co/711/2014-129 zo dňa 31.3.2015 rozsudok okresného súdu potvrdil, v odôvodnení rozsudku vyjadril súhlas s právnym názorom okresného súdu, ktorý posudzoval otázku platnosti zmluvy o prenájme nehnuteľnosti zo dňa 1.1.2005 aj z pohľadu § 39 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žalobcom predloženú zmluvu, o ktorú opieral svoj nárok, treba považovať za neplatnú. Odvolací súd potvrdil právny názor súdu prvej inštancie a totožne s ním vyjadril právny názor, že predmetná zmluva tak obchádzala cieľ a zmysel zákonnej úpravy nájomnej zmluvy, ako aj zákonnej úpravy vlastníckeho práva. Poukázal na to, že už samotná absencia pojmových znakov nájomnej zmluvy (dočasnosť a odplatnosť) má za následok neplatnosť zmluvy pre rozpor a obchádzanie zákona podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

33. Zmluva o nájme zo dňa 10.11.2008 obdobne ako zmluva o prenájme nehnuteľnosti zo dňa 1.1.2005 neobsahovala pojmové znaky nájomnej zmluvy podľa cit. ust. § 663 Občianskeho zákonníka, a to dočasnosť a odplatnosť, nakoľko bola uzavretá na dobu viac ako 90 rokov a nájomné bolo určené sumou 1,- Sk za celé obdobie nájmu, preto ju súd považoval za absolútne neplatnú podľa cit. ust. § 39 Občianskeho zákonníka pretože svojím obsahom a účelom odporovala a obchádzala ustanovenie § 663 Občianskeho zákonníka upravujúce obsahové náležitosti nájomnej zmluvy. Dojednané nájomné v sume 1,- Sk za celú dobu trvania nájmu v žiadnom prípade objektívne nemôže zodpovedať hodnote prenajatých nehnuteľností, predmetom ktorých bola aj prevádzková budova a požiadavke dočasnosti nemôže zodpovedať dojednaná doba nájmu v trvaní viac ako 90 rokov, pretože ide o dobu blížiacu sa k životnosti budovy, plánovaniu podnikania nájomcu, ktorým bola právnická osoba a životu jeho spoločníka, ktorým v čase uzavretia zmluvy bol žalovaný v 2. rade (od 7.11.2008 do 26.1.2023). Vzhľadom k tomu, že súd zmluvu o nájme zo dňa 10.11.2008 považoval za absolútne neplatný právny úkon, ktorého neplatnosť nastáva s účinkami ex tunc, teda od jeho uzavretia, v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 12.6.2012 medzi žalovaným v 2. rade a právnou predchodkyňou žalobkyne, zmluva o nájme nebola platným a účinným právnym úkonom, právna predchodkyňa žalobkyne nebola jej obsahom viazaná a nevzťahovalo sa ňu cit. ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.j. vstup do právneho postavenia prenajímateľa. Z výpovede štatutárneho zástupcu žalovaného v 1. rade a žalovaného v 2. rade vyplýva, že v nehnuteľnostiach vlastnícky patriacich žalobkyňi, ktoré toho času nie sú zaťažené nájmom, majú obaja žalovaní uskladnené svoje hnutel'né veci a príležitostne ich užívajú, resp. užívali. Právna predchodkyňa žalobkyne výzvou na vypratanie zo dňa 23.11.2018 vyzvala žalovaných prostredníctvom žalovaného v 2. rade, ktorý v tom čase bol aj štatutárnym zástupcom žalovaného v 1. rade a jeho jediným spoločníkom k vyprataniu nehnuteľností najneskôr do 1.12.2018.

Žalovaní nehnuteľnosti v určenej lehote nevypratali. Za týchto okolností má žalobkyňa právo na ochranu svojho vlastníckeho práva podľa cit. ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaní v 1. a v 2. rade, ktorí nehnuteľnosti vlastnícky patriace žalobkyni nepravidelne užívajú bez právneho dôvodu a majú v nich uskladnené hnuťelné veci, sú povinní ich vypratať v lehote 30 dní od právoplatnosti súdneho rozhodnutia. Určenú lehotu na vypratanie súd považoval za primeranú spôsobu, akým žalovaní zasahujú do vlastníckeho práva žalobkyne.

34. O čiastočnom zastavení konania súd rozhodol podľa § 145 ods. 2 CSP z dôvodu čiastočného späťvzatia žaloby právnou predchodkyňou žalobkyne dňa 24.9.2021.

35. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyni, ktorá bola vo veci úspešná, bol nárok na náhradu trov konania priznaný vo výške 100%. Neúspešným žalovaným v 1. a v 2. rade nárok na náhradu trov konania nevznikol.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu, Zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti.