

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/50/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6721203088
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Katková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6721203088.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Kataríny Katkovej a sudcov JUDr. Amy Odalošovej a Mgr. Martina Štubniaka, v spore žalobcu LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, so sídlom Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, IČO: 36 038 351, proti žalovanému M. B. O., narodenému XX. XX. XXXX, trvale bytom L. XXX, XXX XX L., o vypratanie nehnuteľností, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č.k. 10C/33/2021-136 z 30. marca 2022, takto

rozhodol:

I. Rozsudok Okresného súdu Zvolen vo výroku I. a v závislom výroku o trovách konania (II. výrok), p o t v r d z u j e.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Zvolen (ďalej aj „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“ resp. „prvoinštančný súd“) odvolaním napadnutým rozsudkom zo dňa 30. 03. 2022 uložil žalovanému povinnosť vypratať nehnuteľnosti: lesovňa, súp.č.XXX, evidovaná na LV č.XXX pre k.ú. V. I., umiestnená na pozemku KN C XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², ktorý je zapísaný na LV č.XXXX pre k.ú. V. I., - hospodárska budova, súp.č.XXX, evidovaná na LV č.XXX pre k.ú. V. I., umiestnená na pozemku KN C XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m², ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. V. I., pozemok KN C XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1497 m², ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. V. I., rekreačná chata, súp.č.XXX, umiestnená na parcele KN C XXX a časť parcely KN C XXX o výmere 700 m², evidované na LV č.XX pre k.ú. L. a odovzdať ich žalobcovi do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (I. výrok). O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 % (II. výrok). Súd prvej inštancie ďalej rozhodol, že návrh žalovaného na prerušenie konania na dobu 6 mesiacov za účelom mimosúdnej pokonávky zamieta (III. výrok).

Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žalobca sa žalobou voči žalovanému domáhal vypratania nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu a to: lesovňa, súp.č.XXX, evidovaná na LV č.XXX pre k.ú. V. I., umiestnená na pozemku KN C XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², ktorý je zapísaný na LV č.XXXX pre k.ú. V. I., hospodárska budova, súp.č.XXX, evidovaná na LV č.XXX pre k.ú. V. I., umiestnená na pozemku KN C XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m², ktorý je zapísaný na LV č.XXXX pre k.ú. V. I., pozemok KN C XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1497 m², ktorý je zapísaný na LV č.XXXX pre k.ú. V. I., rekreačná chata, súp.č.XXX, umiestnená na parcele KN C XXX a časť parcely KN C XXX o výmere 700 m², evidované na LV č.XX pre k.ú. L. (ďalej aj „nehnuteľnosti“) a odovzdať ich žalobcovi do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozsudku a nahradiť žalobcovi trovy konania.

Žalovaný vo vyjadrení k žalobe navrhol žalobu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, alternatívne navrhol, aby súd prvej inštancie konanie prerušil na dobu 6 mesiacov za účelom mimosúdnej pokonávky.

Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 39, § 47a ods. 1, 4, § 48 ods. 1, § 123, § 126 ods. 1, § 663, § 667 ods. 1, 2, § 676 ods. 1, § 677 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj „OZ“), § 5a ods. 1, 6, 9 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (ďalej len „zákon o slobode informácií“).

Súd prvej inštancie konštatoval, že medzi stranami nebolo sporné, že došlo k uzavretiu dvoch nájomných zmlúv, konkrétne Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017, kde ako prenajímateľ vystupoval žalobca a ako nájomca žalovaný (súdu prvej inštancie bola predložená verzia nájomnej zmluvy, ktorá nebola opatrená podpismi zmluvných strán), predmetom ktorej bol nájom nehnuteľností v nej špecifikovaných, ktoré sa nachádzajú v k.ú. L., zapísané na LV č.XX a tiež bola uzavretá Nájomná zmluva zo dňa 05. 02. 2018, kde ako prenajímateľ vystupoval žalobca a ako nájomca fyzická osoba O. O. s tým, že následne 13. 04. 2018 bola uzavretá k tejto nájomnej zmluve zmluva o zmene účastníkov, kde ako nový nájomca vystupoval žalovaný, v zmysle ktorej nový nájomca vstúpil do všetkých práv a povinností vyplývajúcich mu z pôvodnej nájomnej zmluvy, pričom predmetom tejto nájomnej zmluvy bol prenájom nehnuteľností v k.ú. V. I., zapísané na LV č.XXX a LV č.XXXX.

Žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania - vypratania nehnuteľností, ktoré tvorili predmet nájmu špecifikovaných v nájomných zmluvách na základe toho, že Nájomnú zmluvu zo dňa 05. 02. 2018, ku ktorej žalovaný pristúpil zmluvou zo dňa 13. 04. 2018, žalobca ako prenajímateľ vypovedal dňa 03. 09. 2020 s tým, že výpoveď bola žalovanému doručená dňa 14. 09. 2020, v dôsledku čoho uplynutím trojmesačnej výpovede, ktorá začala plynúť 01. 10. 2020 a uplynula 31. 12. 2020, došlo k ukončeniu Nájomnej zmluvy zo dňa 05. 02. 2018.

Zároveň pokiaľ ide o Nájomnú zmluvu zo dňa 29. 03. 2017, od tejto žalobca ako prenajímateľ odstúpil dňa 04. 09. 2020 z dôvodu, že žalovaný ako nájomca porušil ustanovenia nájomnej zmluvy, v zmysle ktorých bol oprávnený realizovať stavebné úpravy len po prechádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, pričom žalovaný nad rámec udeleného súhlasu zo strany žalobcu na predmete nájmu vykonal odstránenie prestrešenia schodiska, vybúranie otvoru do chaty a osadenie dverí pôvodne zabudovaných v interiéri chaty a tiež zrušenie deliacej priečky, ktorá pôvodne tvorila stenu medzi chodbou a odkladacím priestorom s tým, že v zmluve bolo dojednané ustanovenie, v zmysle ktorého pri porušení akéhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom bol prenajímateľ oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť. Toto odstúpenie od zmluvy bolo žalovanému doručené dňa 14. 09. 2020, na základe čoho bol žalovaný v zmysle dojednaných zmluvných ustanovení povinný do 3 dní od doručenia okamžitého odstúpenia odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi. Žalovaný napriek výzvam žalobcu nesplnil dobrovoľne povinnosť vypratať predmetné nehnuteľnosti, v dôsledku čoho sa domáhal ochrany prostredníctvom podanej reividikačnej žaloby na súde.

Obrana žalovaného spočívala v tom, že odstúpenie od nájomných zmlúv (nereflektujú skutočnosť, že jedna z nájomných zmlúv bola ukončená výpoveďou a nie odstúpením) považoval za absolútne neplatný právny úkon s odôvodnením, že neboli splnené zákonné ani zmluvné predpoklady na odstúpenie od nájomnej zmluvy, resp. zmluvné ustanovenia, ktoré mali byť dôvodom na odstúpenie od zmluvy sú v rozpore so základnými zásadami záväzkových nájomných vzťahov a morálnymi zvyklosťami, ktoré sa v rámci nájomných vzťahov dlhodobo uplatňujú. Taktiež žalovaný popieral, že by realizoval rekonštrukčné práce bez súhlasu prenajímateľa, teda žalobcu a v týchto súvislostiach žiadal, aby súd prvej inštancie ako prejudiciálnu otázku posúdil platnosť nájomných zmlúv resp. platnosť samotného odstúpenia od nájomnej zmluvy, ako zákonný predpoklad na podanie predmetnej žaloby.

Súd prvej inštancie podotkol, že si je vedomý faktu, že odstúpiť možno vždy len od zmluvy, ktorá bola platne uzavretá, a preto v zásade súd vždy ako prejudiciálnu otázku pri odstúpení od zmluvy posudzuje aj samotnú zmluvu, avšak v tomto prípade súd prvej inštancie nemohol opomenúť fakt, že predmetom tohto súdneho sporu bolo vypratanie nehnuteľností, ktoré tvorili predmet nájmu a preto aj v prípade, ak by súd prvej inštancie dospel k záveru, že nájomná zmluva nebola uzavretá platne, dôsledkom takéhoto zistenia by bolo tiež len konštatovanie, že žalovaný užíva, resp. užíval predmetné nehnuteľnosti bez právneho titulu, teda neoprávnené a aj v takomto prípade by žaloba o vypratanie nehnuteľností musela byť posúdená ako dôvodná. Takáto skutočnosť by samozrejme mohla mať iný vplyv na úspech v spore, v ktorom by predmetom bolo napríklad neuhradenie nájomného, či posúdenie otázky, akým spôsobom sa vysporiadať s vykonanými rekonštrukčnými prácami zo strany žalovaného na predmete nájmu resp. zhodnotenia predmetu nájmu v ich dôsledku, avšak to by súd prvej inštancie prekročil rámec predmetu sporu a z tohto dôvodu súd prvej inštancie sa bližšie s touto otázkou nevysporiadaval.

Pokiaľ ide o Výpoveď z Nájomnej zmluvy zo dňa 05. 02. 2018, ku ktorej žalovaný ako nový nájomca namiesto pôvodného nájomcu pristúpil zmluvou o zmene účastníkov zo dňa 13. 04. 2018, podľa názoru súdu prvej inštancie táto zmluva bola ukončená v súlade so zmluvnými ustanoveniami predmetnej zmluvy, keďže v zmluve, konkrétne v článku V. bod 1 tejto zmluvy bolo dojednané, že nájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou písomnou výpoveďou, a to aj bez uvedenia dôvodu, pričom bola dojednaná trojmesačná lehota a jej začiatok plynutia bol dojednaný na prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zároveň súd prvej inštancie poukázal na § 677 ods. 1 OZ, v zmysle ktorého tiež platí, že nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu (čo bol prípad aj tejto nájomnej zmluvy) možno okrem dohody zmluvných strán ukončiť aj výpoveďou. Súd prvej inštancie mal za to, že žalovaný od 01. 01. 2021 užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Otázka vzájomného vyporiadania výšky investícií, ktoré boli realizované žalovaným ako nájomcom na predmete nájmu, je samostatnou otázkou, ktorá, pokiaľ sa strany nedohodnú, môže byť tiež predmetom súdneho sporu, avšak pre účely tohto súdneho konania boli tieto otázky právne irelevantné.

Súd prvej inštancie sa nestotožnil s námietkou žalovaného, že mu výpoveď nebola riadne doručená, resp. že bola uplatnená fikcia, keďže žalobca preukázal doručenie zásielky žalovanému prostredníctvom poštovej prepravy dňa 14. 09. 2020. Žalovaný namietal i to, že bolo potrebné na predmet nájmu uzavrieť novú nájomnú zmluvu, nakoľko zmluva o zmene účastníkov nebola postačujúca, k tomuto súd prvej inštancie uviedol, že zmenu účastníkov pôvodnej nájomnej zmluvy odsúhlasil tak prenajímateľ, pôvodný nájomca, ako i nový nájomca, ktorý vstúpil do všetkých práv a povinností vyplývajúcich z predmetnej nájomnej zmluvy.

Pokiaľ ide o odstúpenie od Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017, súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že toto odstúpenie od zmluvy je platné, keď bolo vykonané v súlade so zmluvným ustanovením, v zmysle ktorého bolo dojednané, že pri porušení akéhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť a zároveň bolo zmluvne dojednané, že akékoľvek stavebné úpravy mohol nájomca realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, okrem opráv a údržieb bežného charakteru. Dôvodom na odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy bolo, že žalobca ako prenajímateľ pri obhliadke predmetu nájmu zistil, že na ňom boli vykonané stavebné úpravy nad rámec nimi udeleného súhlasu, ktoré boli v tomto odstúpení presne špecifikované. Žalovaný nepopieral, že tieto stavebné úpravy uskutočnil. Tvrdil, že sa tak stalo po súhlase prenajímateľa, teda žalobcu, resp. že mu žalobca nezakázal tieto stavebné úpravy vykonať. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno ohľadne toho, že by preukázal, že zo strany žalobcu (prenajímateľa) bol daný súhlas na vykonanie konkrétnych stavebných úprav a v žiadnom prípade ani nebolo možné prisvedčiť názoru žalovaného, že by žalobca mal naopak definovať, ktoré stavebné úpravy resp. práce nie je oprávnený žalovaný ako nájomca vykonať, a že by všetky ostatné práce bol žalovaný ako nájomca oprávnený vykonávať, keď takýto výklad nie je možné uplatniť ani v zmysle zmluvných dojednaní, ani v zmysle zákonných ustanovení upravujúcich nájomný vzťah v Občianskom zákonníku. Rovnako sa súd prvej inštancie nestotožnil s tvrdením žalovaného, že by dojednanie o možnosti odstúpiť od zmluvy bolo v rozpore so zákonom, keďže odstúpiť od zmluvy možno v prípade, ak je to v zmluve dojednané, čo bol aj tento prípad. Súd prvej inštancie nevyhodnotil takéto zmluvné ustanovenie za jednostranné v tom zmysle, že by narúšalo rovnováhu zmluvných strán, keďže prenajímateľ by mal mať možnosť, v prípade stavebných zásahov do predmetu nájmu bez jeho súhlasu, ukončiť nájomný vzťah okamžite formou odstúpenia od zmluvy. Bolo na žalovanom ako nájomcovi, či takýto zmluvný vzťah uzavrie za daných podmienok alebo nie.

Ohľadne namietanej fikcie doručenia odstúpenia od zmluvy súd prvej inštancie poukázal na to, že žalobca zdokladoval riadne doručenie zásielky žalovanému prostredníctvom pošty dňa 14. 09. 2020, a teda nejednalo sa o fikciu doručenia.

O návrhu na prerušenie konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 163 ods. 1 Civilného sporového poriadku v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj „CSP“) s poukazom na to, že návrh na prerušenie konania musia podať obidve strany sporu zhodne, keď navrhnú konanie prerušiť, resp. odročiť pojednávanie. Nakoľko takýto návrh zo strany žalobcu nebol daný, čiže nebola splnená zákonná podmienka zhodného návrhu oboch strán sporu, nemohol súd prvej inštancie takýmto návrhu na prerušenie konania vyhovieť.

O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1, 262 ods. 1, 2 CSP. Žalobca bol v celom rozsahu úspešný v konaní, preto mu bol priznaný nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %. O konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku.

2. Žalovaný podal včas formálne odvolanie proti celému rozsudku súdu prvej inštancie, avšak z obsahu jeho odvolania vyplýva, že podal de facto odvolanie voči výroku, ktorým mu súd prvej inštancie uložil povinnosť vypratať nehnuteľnosti (I. výrok) a do závislého výroku o trovách konania (II. výrok).

Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil, eventuálne rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Uviedol, že niekoľkokrát sa snažil so žalobcom mimosúdne dohodnúť, navrhoval osobné stretnutia, podal aj návrh na prerušenie konania, avšak nepodarilo sa mu so žalobcom dôjsť k rozumnému vyriešeniu tejto situácie. Je si vedomý toho, že súdne konanie je posledná alternatíva vyriešenia tejto situácie.

Nie je jeho zámerom nezákonne a neoprávnene držať nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu.

Nehnuteľnosti s písomným súhlasom žalobcu rekonštruoval, vložil do nich nemalé finančné prostriedky za účelom, aby bola zachovaná ich životnosť a obývateľnosť. V opačnom prípade by tieto nehnuteľnosti chátrali, boli by neobývateľné a strácali by na svojej hodnote. Zákonnou povinnosťou vlastníka je o svoje nehnuteľnosti sa starať. Pretože tieto nehnuteľnosti boli prenajaté, táto povinnosť bola prenesená na neho. On sa o ne staral s povinnosťou riadneho hospodára a teraz má pocit, že žalobca ako štátny podnik ho ako fyzickú osobu chce oklamať a nič mu nezaplatiť. On za svoje vlastné finančné prostriedky nehnuteľnosti udržiaval, zveľaďoval a teraz ich má odovzdať do vlastníctva žalobcovi bez toho, aby mu žalobca refundoval finančné prostriedky, ktoré on do nehnuteľností vložil. Všetky rekonštrukčné práce pred ich vykonaním dal písomne prenajímateľovi schváliť, tieto mu boli schválené a až potom začal konať. Jeho návrh finančnej refundácie v rámci tohto súdneho konania je suma 12.500,- Eur za nehnuteľnosti v k.ú. L., čo uvádzal aj na pojednávaní, s čím sa súd prvej inštancie vôbec nezaoberal.

Uviedol, že list žalobcu označený ako Odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 04. 09. 2020 považuje za neplatný právny úkon, pretože neboli splnené zákonné a ani zmluvné predpoklady na odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 04. 09. 2020, resp. zmluvné ustanovenia, na ktoré sa v liste žalobca odvolával, ktoré sú v rozpore so základnými zásadami záväzkových nájomných vzťahov a morálnymi zvyklosťami, ktoré sa v rámci nájomných vzťahov dlhodobo uplatňujú a sú zaužívané v praxi, a to z dôvodu nespĺnenia hmotnoprávných a procesnoprávných podmienok, ktoré si platná právna úprava nájomných vzťahov vyžaduje.

Poukázal na ustanovenie Článku V. ods. 3 nájomnej zmluvy, ktoré podľa jeho názoru nie je v súlade s aktuálne platnou legislatívnou právnou úpravou, nakoľko ako fyzická osoba sa vopred vzdáva svojich práv, a to nielen práva na to, aby bol riadne a včas oboznámený o dôvode, ktorý zakladá okamžité odstúpenie od zmluvy, ale rovnako boli porušené aj jeho práva na doručovanie písomností, kedy sa uplatňuje voči nemu nezákonne fikcia doručenia. Mal za to, že celé znenie nájomnej zmluvy nie je korektné a je vyslovene jednostranné, keďže oprávňuje na svojvoľné konanie nájomcu, ktoré nemá zákonnú oporu a je vyslovene pripravené tendenčne v úmysle, aby prenajímateľ mal iba práva a nájomca výlučne iba povinnosť.

Nájomná zmluva vôbec nerieši situáciu, ak sa predmet nájmu dostane do havarijného stavu, resp. nerieši zodpovednosť za akúkoľvek objektívnu okolnosť, živelnú pohromu, poistnú udalosť a podobne.

Do tejto situácie ho žalobca dostal svojvoľným konaním, keď pri rekonštrukcii preinvestoval nemalé finančné prostriedky, nakoľko investície do predmetu nájmu boli nevyhnutné a v súčasnosti po rekonštrukcii predmetu nájmu sa žalobca snaží účelovým spôsobom okamžite ukončiť ich nájomný vzťah.

Na základe nájomnej zmluvy v roku 2019 a následne v roku 2020 žalobcu žiadal o udelenie súhlasu na vykonanie rekonštrukcie na predmete nájmu z dôvodu havarijného stavu a nespôsobilosti riadneho užívania predmetu nájmu. Stanovisko k vykonaniu rekonštrukčných prác bolo vydané dňa 06. 11. 2019 so zn. 42699/2019, ktoré obsahuje detailný popis, ako sa má rekonštrukcia realizovať.

Vzhľadom na práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a taktiež so zreteľom na zákonom určené práva a povinnosti vyplývajúce z tohto nájomného vzťahu, výslovne so súhlasom realizoval rekonštrukčné práce, ktoré nepochybne zvýšili hodnotu prenajímaných nehnuteľností a súčasne realizoval pridružené práce spojené s riadnym oznámením a ich súhlasom. Nie je pravda, že by si nájomné neplatil riadne a včas. Všetky poplatky uhradil načas a nemá voči žalobcovi žiadny záväzok. Kvôli havarijnému stavu niektorých častí rekreačnej chaty bol povinný podľa nájomnej zmluvy ako nájomca sa starať o to, aby na veci nevznikla škoda v súlade so zákonom, a preto je pre neho zarážajúce a nepochopiteľné, že ho žalobca chce obviňovať z porušenia jeho povinností a uvádza dôvody na okamžité odstúpenie od nájomnej zmluvy (t.j. v rámci terénnej obhliadky zistil, že on na predmete nájmu vykonal nad rámec udeleného súhlasu a v rozpore s článkom VII. ods. 5 a ods. 13 nasledovné úpravy predmetu nájmu: odstránenie prestrešenia schodiska, vybúranie otvoru do chaty a osadenie dverí

pôvodne zabudovaných v interiéri chaty, zrušenie deliacej priečky, ktorá pôvodne tvorila stenu medzi chodbou a odkladacím priestorom).

Mal za to, že v žiadnom písomnom stanovisku žalobcu nebol zaviazaný na to, aby tieto práce nemohol vykonať a nikdy sa písomne nezaviazal k tomu, že tieto práce na predmete nájmu nevykoná, preto dôvody žalobcu sú účelovo vykonštruované, neobstoja a nezakladajú dôvod na okamžité odstúpenie od nájomnej zmluvy.

Podotkol, že navrhol prejudiciálne posúdiť platnosť nájomnej zmluvy a platnosť odstúpenia do nájomnej zmluvy ako zákonný predpoklad na ďalší postup v posudzovanej veci. Podľa jeho názoru žalobca nechce zaplatiť finančné prostriedky za rekonštrukčné práce, a preto účelovo využíva inštitút odstúpenia od zmluvy a tiež inštitút žaloby o vypratanie nehnuteľnosti.

3. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

Rozsudok súdu prvej inštancie považoval za vecne správny, náležite odôvodnený a plne v súlade s platnými právnymi predpismi. Súd prvej inštancie podrobne vyhodnotil všetky dôkazy potrebné na spravodlivé rozhodnutie, pričom správne skonštatoval, že žaloba je dôvodná. Tak isto súd prvej inštancie pri rozhodovaní vyhodnocoval, či výpoveď resp. odstúpenie od zmluvy boli platnými právnymi úkonmi a absolútne správne skonštatoval, že nehnuteľnosti boli užívané bez právneho dôvodu.

Uviedol, že s argumentáciou žalovaného v podanom odvolaní o absolútnej neplatnosti odstúpenia resp. výpovede od nájomných zmlúv sa nestotožňuje, ktoré podľa jeho názoru boli podané plne v súlade s dojednanými zmluvnými ustanoveniami, čo pri vykonanom dokazovaní skonštatoval aj súd prvej inštancie.

Čo sa týka nároku žalovaného na finančnú refundáciu za vykonané stavebné úpravy, tento nie je predmetom tohto súdneho konania a pre rozhodnutie je právne irelevantný, čo skonštatoval v odôvodnení rozsudku aj súd prvej inštancie.

Ohľadne tvrdení žalovaného o uplatnení fikcii doručenia poukázal na to, že v konaní bolo preukázané, že odstúpenie ako aj výpoveď z nájomných zmlúv mu boli riadne doručené.

Tvrdenie žalovaného, že : „Mám za to, že som v žiadnom ich písomnom stanovisku nebol zaviazaný na to, aby som tieto práce nemohol vykonať a nikdy som sa im písomne nezaviazal k tomu, že tieto práce na predmete nájmu nevykonám,“ považoval za absurditu, s čím sa súd prvej inštancie už vysporiadal v rozsudku. Stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie v tom zmysle, že takýto výklad nie je možné uplatniť ani v zmysle zmluvných dojednaní a ani v zmysle Občianskeho zákonníka.

Podotkol, že odo dňa, kedy nadobudlo účinnosť odstúpenie od nájomnej zmluvy a výpoveď z nájomnej zmluvy, žalovaný mu neuhradil za nájomné žiadnu čiastku, pričom už viac ako rok užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Toto neuhradené nájomné bude samozrejme predmetom nového konania o vydanie bezdôvodného obohatenia.

4. V dôsledku odvolania krajský súd, ako súd odvolací (podľa § 34 CSP), vec preskúmal v medziach daných ustanovením § 379 a 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1, 2 CSP a contrario a rozsudok súdu prvej inštancie v odvolaní napadnutom výroku o vyprataní nehnuteľností (I. výrok) a v závislom výroku o trovách konania (II. výrok) ako vecne správne podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

5. Podľa ustanovenia § 387 ods. 1, 2 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

6. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že súd prvej inštancie v prejednávanej veci zistil skutkový stav v dostatočnom rozsahu, na základe toho dospel ku správnym skutkovým zisteniam a tieto aj správne právne posúdil. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Súd prvej inštancie neporušil právo strán na spravodlivý proces, pretože v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť. Naopak, prvoinštančný súd ich náležitým spôsobom posúdil súhrnne v celom rozsahu a aj ich náležite vyhodnotil (rešpektujúc zásady formálnej logiky).

7. Súd prvej inštancie je vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení napadnutého rozsudku koherentný, jeho rozhodnutie je konzistentné. Rozsudok okresného súdu je presvedčivý, premisy

zvolené v rozsudku, rovnako ako aj závery, ku ktorým dospel, sú racionálne a aj spravodlivé. Odvolací súd konštatuje, že odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku je dostatočne vyčerpávajúce a zodpovedá kritériám uvedeným v ustanovení § 220 ods. 2 CSP. Odvolací súd na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku preto poukazuje len na určité najzásadnejšie aspekty, ktorými reaguje na argumenty žalovaného v odvolaní.

8. V súvislosti s odvolacími argumentmi žalovaného odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaný v odvolacom konaní neuviedol žiadne nové skutočnosti alebo dôkazy, ktoré objektívne nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie a ktoré by spĺňali procesné podmienky uvedené v ustanovení § 366 CSP na to, aby mohli byť relevantným odvolacím dôvodom.

9. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté rozhodnutie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je však odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania. Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu

10. Odvolací súd poukazuje na to, že žalovaný v odvolaní namietal neplatnosť právneho úkonu žalobcu, a to Odstúpenia od Nájomnej zmluvy R. č. XXXX/XXXX/LSR zo dňa 04. 09. 2020 (č.l. 12 spisu), v ktorom žalobca odstúpil podľa článku V. ods. 3 od Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017 (č.l. 24- 26 spisu) z dôvodu porušenia ustanovení Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017.

11. Odvolací súd zdôrazňuje, že medzi žalobcom a žalovaným nebolo sporné, že došlo medzi žalobcom v pozícii prenajímateľa a žalovaným v pozícii nájomcu k uzatvoreniu písomnej Nájomnej zmluvy R. č. XXXX/XXXX/LSR zo dňa 29. 03. 2017 (č.l.24-26 spisu), na základe ktorej medzi nimi vznikol nájomný vzťah. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na ustanovenie § 151 ods. 1 CSP, z ktorého vyplýva, že skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

12. Podľa ustanovenia § 667 ods. 1, veta prvá OZ zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa.

13. Z článku VII. ods. 5 Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017 vyplýva, že „Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca realizovať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a príslušných orgánov.“

14. Podľa článku VII. ods. 13 Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017 nájomca nemôže na predmete nájmu vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem opráv a údržieb bežného charakteru prác. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájomcu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.

15. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný zmeny na prenajatej nehnuteľnosti (odstránenie prestrešenie schodiska, vybúranie otvoru do chaty a osadenie dverí pôvodne zabudovaných v interiéri chaty, k zrušeniu deliacej priečky, ktorá pôvodne tvorila stenu medzi chodbou a odkladacím priestorom) vykonal v rozpore s ustanovením § 667 ods. 1, veta prvá OZ a s čl. VII. ods. 5, 13 Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017, t.j. bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa (žalobcu).

16. Z charakteru prác vykonaných žalovaným na prenajatej nehnuteľnosti možno vyvodiť, že sa nejednalo o opravy a údržbu bežného charakteru, avšak došlo konaním žalovaného k zmene prenajatej nehnuteľnosti, a to k odstráneniu prestrešenie schodiska, k vybúraniu otvoru do chaty a k osadeniu dverí pôvodne zabudovaných v interiéri chaty, k zrušeniu deliacej priečky, ktorá pôvodne tvorila stenu medzi chodbou a odkladacím priestorom. Zároveň žalovaný v konaní neuniesol dôkazné bremeno ohľadne svojho tvrdenia, že uvedené zmeny boli vykonané na prenajatej nehnuteľnosti z titulu havarijného stavu nehnuteľnosti.

17. Odvolací súd zdôrazňuje, že žalovaný v pozícii nájomcu nebol oprávnený meniť stavebnými úpravami prenajatú nehnuteľnosť bez súhlasu žalobcu, keďže jedine v dispozícii prenajímateľa bolo rozhodnúť o zmene prenajatej nehnuteľnosti a o úpravách vrátane ich rozsahu v súvislosti s eventuálnou zmenou prenajatej nehnuteľnosti.

18. Vzhľadom na to, že žalovaný svojím konaním porušil ustanovenie § 667 ods. 1, veta prvá OZ a taktiež čl. VII. ods. 5, 13 Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017, ktoré boli koncipované v súlade s ustanovením § 667 ods. 1, veta prvá OZ, tzn. v súlade s normami občianskeho práva, žalobca odstúpil od Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017 v súlade s čl. V. ods. 4, a to jednostranným právnym úkonom označeným ako: „Odstúpenie od Nájomnej zmluvy R. č. XXXX/XXXX/LSR“ zo dňa 04. 09. 2020 (č.l. 12 spisu), ktorý bol žalovanému doručený dňa 14. 09. 2020 (viď č.l. 13 spisu).

19. Odvolací súd poukazuje na to, že porušenie ustanovenia § 667 ods. 1, veta prvá OZ a taktiež čl. VII. ods. 5, 13 Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017 žalovaným bolo tak závažného charakteru, že oprávňovali žalobcu odstúpiť od Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017 podľa čl. V. ods. 4 Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017, ktorý bol medzi žalobcom a žalovaným dohodnutý v zmysle § 48 ods. 1 OZ.

20. Odvolací súd zdôrazňuje, že medzi žalobcom a žalovaným dohodnuté dôvody odstúpenia od Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017 (čl. V. ods. 4 Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017) nevylučovali odstúpiť žalobcovi ani žalovanému od Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 03. 2017 po splnení podmienok v zmysle § 679 OZ, a teda žalovaný bol oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stala neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stala neupotrebitelnou alebo ak sa mu odňala taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy. Žalovaný bol taktiež oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy ak boli miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné, a toto právo mal žalovaný aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí nájomnej zmluvy.

21. Odvolací súd konštatuje, že jednostranný písomný úkon žalobcu: „Odstúpenie od Nájomnej zmluvy R. č. XXXX/XXXX/LSR“ zo dňa 04. 09. 2020 svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu ani ho neobchádza eventuálne sa neprieči dobrým mravom (ako sa mylne domnieva žalovaný), preto je platným právnym úkonom.

22. V súvislosti s odvolacími námietkami odvolací súd dodáva, že predmetom sporu medzi stranami bolo jedine vypratanie nehnuteľností, keďže zo strany žalovaného nebola podaná vzájomná žaloba v zmysle ustanovenia § 147 CSP, ktorá by spĺňala náležitosti žaloby v zmysle ustanovenia § 132 ods. 1, 2, 3 CSP (t.j. okrem všeobecných náležitostí podania uvedenie označenia strán, pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností, označenie dôkazov na ich preukázanie a žalobný návrh a pripojenie dôkazov).

23. Vzhľadom na predmet konania (vypratanie nehnuteľností) a spôsoby zániku nájmu (odstúpenie a výpoveď zo strany žalobcu), ktoré neboli dané z dôvodu neplatenia nájomného žalovaným, odvolací argument žalovaného týkajúceho sa splnenia si záväzkov voči žalobcovi z titulu platenia nájomného, je právne irelevantný.

24. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že žalovaný užíva nehnuteľnosti bez právneho titulu, keďže žalobca legitímnym spôsobom vypovedal Nájomnú zmluvu R. č. XXXX/XXXX/LSR a to dňa 03. 09. 2020 v zmysle ustanovenia § 677 ods. 1, 2 OZ a zároveň legitímnym spôsobom odstúpil dňa 04. 09. 2020 od Nájomnej zmluvy R. č. XXXX/XXXX/LSR.

25. Pretože žalovaný nevypratá nehnuteľnosti, hoci zanikol nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným, žalobca v súlade s ustanovením § 126 ods. 1 OZ podal na súde prvej inštancie reivindikačnú žalobu na vypratanie nehnuteľností, ktoré žalovaný neoprávnene užíva.

26. Vzhľadom na uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v odvolaní napadnutom výroku (I. výrok) ako vecne správny podľa ustanovenia § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil vrátane závislého výroku o trovách konania (II. výrok), pretože súd prvej inštancie náležite aplikoval zásadu úspechu v spore podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP.

27. Pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania vychádzal odvolací súd z ustanovenia § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP, z ktorého vyplýva: „O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.“ Odvolací súd pri svojom rozhodovaní aplikoval

zásadu zodpovednosti za výsledok (zásadu úspechu) vyplývajúcu z ustanovenia § 255 ods. 1 CSP. V predmetnom prípade bol v odvolacom konaní plne úspešný žalobca, preto mu vzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

28. V zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

29. Odvolaním nenapadnutý výrok rozsudku súdu prvej inštancie (III. výrok) zostal nedotknutý.

30. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je 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 (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 CSP nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.

Podľa ustanovenia § 447 CSP dovolací súd odmietne dovolanie, ak a) bolo podané oneskorene, b) bolo podané neoprávnenou osobou, c) smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je dovolanie prípustné, d) nemá náležitosti podľa § 428, e) neboli splnené podmienky podľa § 429 alebo f) nie je odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi alebo ak dovolacie dôvody nie sú vymedzené spôsobom uvedeným v § 431 až 435.

Odvolací súd poučuje strany v zmysle ustanovenia § 160 CSP o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou a o možnosti požiadať Centrum právnej pomoci o predbežné poskytnutie právnej pomoci v zmysle § 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z. o poskytnutí právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi a o zmene a doplnení ďalších zákonov.