

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 7C/116/2008  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5308206936  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 08. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lýdia Stehurová  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2016:5308206936.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Čadci sudkyňou Mgr. Lýdiou Stehurovou v spore žalobcov: 1/ S. Č., nar. X.X.XXXX, A. XXX, V. D. - Z., ČR a 2/ MVDr. K. O., D. H., E. XXX, obaja právne zastúpení Mgr. Antonom Kušnírom, Dr., advokátom so sídlom v Žiline, Jána Reka 13, 010 01 Žilina proti žalovaným: 1/EFEKTA, s.r.o. Trenčín, Hurbanova 42, IČO: 31323561, právne zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Andrej Jaroš, spol. s. r. o., Nám. Sv. Anny 361/20, Trenčín, IČO: 368 391 32 a 2/ Natália 44, s.r.o., Trenčín, Hurbanova 42, IČO: 36334367 o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy

### rozhodol:

I. U r č u j e, že nájomná zmluva uzatvorená dňa 1.11.2005 medzi žalovaným v 1/ rade EFEKTA spol. s.r.o., IČO: 31323561 ako prenajímateľom a žalovaným v 2/ rade NATÁLIA 44 s.r.o., IČO: 36334367 ako nájomcom je n e p l a t n á.

II. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade m a j ú voči žalovaným v 1/ a 2/ rade nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca v 1/ rade a následne aj žalobca v 2/ rade sa žalobou domáhali určenia neplatnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v 1/ a 2/ rade dňa 1.11.2005 pre jej rozpor s dobrými mravmi. Žalobu odôvodnili tým, že žalobca uzatvoril dňa 25.11.2005 so žalovaným v 1/ rade zmluvu o pôžičke, na základe ktorej požičal žalobca 1/ žalovanému 1/ 12.000.000,- Kč. Žalovaný v 1/ rade sa zaviazal pôžičku vrátiť do 6 mesiacov odo dňa uzavretia zmluvy, teda do 25.5.2006. Na zabezpečenie tejto pohľadávky uzatvoril žalobca so žalovaným v 1/ rade zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. územie Z., okres Č., evidovaných Správou katastra Čadca ako parcely č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m<sup>2</sup>, č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 595 m<sup>2</sup>, č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m<sup>2</sup>, chata so súp. č. XXXX na parcele č. XXXX - zapísané na LV č. X XXX, ktorých výlučným vlastníkom je žalobca 1/ a parcely č. XXXX - lesné pozemky o výmere 7816 m<sup>2</sup>, ktorej výlučným vlastníkom je žalobca 2/. Pôvodne všetky tieto nehnuteľnosti žalobca 1/ nadobudol na základe kúpnej zmluvy s právnymi účinkami vkladu ku dňu 12.3.2007. Zmluvou o zriadení záložného práva žalovaný v 1/ rade ako záložca vyhlásil, že predmet záložného práva nemá právne vady, že na ňom neviaznu žiadne ťarchy, že nie je predmetom nájomného vzťahu ani iného právneho vzťahu spôsobilého poškodiť záložného veriteľa. V čase uzavretia zmluvy sa časť C, označovaná ako „ ťarchy“, zapísaná na LV č. XXXX, vyznačovala údajmi „bez zápisu.“ Zmluvou o zriadení záložného práva žalovaný v 1/ rade ako záložca zriadil záložné právo k uvedeným nehnuteľnostiam. Vklad tohto práva bol do katastra nehnuteľností povolený pod č. V XXXX/ XX dňa 19.12.2005. Ešte tohto dňa bolo uvedené LV č. XXXX bez zápisu akejkoľvek ťarchy. Keďže žalovaný v 1/ rade svoj záväzok splatiť dlh v dohodnutej lehote nesplnil, žalobca pristúpil k realizácii záložného práva v súlade s článkom 5 Záložnej zmluvy. Ešte pred uzatvorením záložnej zmluvy však žalovaný v 1/ rade uzavrel so žalovaným v 2/ rade dňa 1.11.2005 nájomnú zmluvu, ktorú na zápis

do katastra nehnuteľností predložil až dňa 12.5.2006, teda zhruba 2 týždne pred splatnosťou svojho záväzku (25.5.2006). Zmluva bola zapísaná pod č. 314/06. V tejto zmluve dohodli žalovaní v 1/ a 2/ rade dobu trvania nájmu na 99 rokov. Napriek tomu žalovaný v 1/ rade v záložnej zmluve založil totožné nehnuteľnosti a vyhlásil, že na nich neviaznu žiadne ťarchy, a to ani titulom nájomného vzťahu. Svedčí o tom aj skutočnosť, že podľa ustanovenia článku VIII.2 dohodli žalovaní v 1/ a 2 rade výpovednú dobu 10 rokov a podľa ustanovenia článku VIII.3 odstupné vo výške 15.000.000,- Sk. Podpisy účastníkov na zmluve nie sú úradne osvedčené. Medzi žalovaným v 1/ a žalovaným v 2/ rade v dobe uzatvorenia nájomnej zmluvy existovalo personálne prepojenie v osobe konateľa oboch spoločností L. E.. Neplatiť nájomnej zmluvy zo dňa 1.11.2005 sa obaja žalobcovia, nakoľko v zmysle dodatku ku kúpnej zmluve sa stal vlastníkom jednej zo založených nehnuteľností aj žalobca 2/, domáhali pre rozpor s dobrými mravmi. Poukázali zároveň na záver rozsudku Okresného súdu v Čadci, vydaného v konaní 4C/159/2007, v ktorom dospel súd k záveru, že nájomná zmluva je absolútne neplatným právny úkonom podľa § 39 Obč. zákonníka, keď z personálneho prepojenia spoločnosti žalovaného v 1/ a 2/ rade je zrejmé, že konateľmi boli totožné osoby a z tejto skutočnosti už súd ustálil nielen vedomosť, ale aj úmysel v konaní žalovaných. Úmysel, ktorý žalovaní svojím konaním sledovali bol ten, aby žalobcovi nebolo zrejmé, že vyhlásenie článku IV.1 záložnej zmluvy zo dňa 25.11.2005 je nepravdivé a že na založených nehnuteľnostiach viazne ťarcha v podobe nájomného vzťahu na dobu 99 rokov, ktorá znemožňuje uspokojenie pohľadávky žalobcu z predaja zálohu. Ich úmysel smeroval súčasne k tomu, aby v momente splatnosti dlhu, ku dňu 25.5.2006, sa žalobca ako veriteľ nemohol domôcť svojej pohľadávky v reálnej rovine. Hoci žalobca sporné nehnuteľnosti nadobudol do svojho vlastníctva, nemohol si uplatniť svoje vlastnícke právo k nim, najmä nemohol nehnuteľnosti užívať, brať z nich pôžitky ani s nimi disponovať. Naliehavý právny záujem pôvodne podľa § 80 písm. c) OSP (podľa súčasnej právnej úpravy podľa § 137c CSP), považujú žalobcovia za daný tým, že bez tohto určenia s nehnuteľnosťou zaťaženou nájomným vzťahom na 99 rokov nemôžu uspokojiť svoju pohľadávku vo výške 12.000.000,- Sk. Uvedená zmluva im bráni nehnuteľnosť vo svojom vlastníctve užívať, brať z nej úžitky a disponovať s nimi. Vlastníctvo je tak iba formálne, bez reálnej možnosti uplatňovať si svoje vlastnícke právo. Na základe dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 20.11.2006 nehnuteľnosť, konkrétne parcelu č. XXXX o výmere 7816 m<sup>2</sup>, nadobudol na základe kúpy, s právnymi účinkami vkladu ku dňu 12.3.2007, žalobca v 2/ rade. Vklad vlastníckeho práva bol povolený pod č. V XXXX/XXXX. Správa katastra Čadca vydala nový LV pod č. XXXX. Vzhľadom k tomu, že žalobca v 2/ rade nadobudol nehnuteľnosti s rovnakými obmedzeniami, ktorých platnosť napadol aj žalobca v 1/ rade, z rovnakých dôvodov žiada určiť neplatiť nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1/ a 2/ rade. V doplnenom podaní zo dňa 12.6.2009 žalobcovia uviedli, že v danom prípade ide o právny úkon, ktorý zároveň obchádza zákon a preto je neplatný. Síce nie je v priamom rozpore so zákonom, ale svojimi účinkami a najmä svojím účelom jeho cieľ a zmysel obchádza. Nájomná zmluva uzatvorená na dobu 99 rokov obchádza cieľ a zmysel zákonnej úpravy nájomnej zmluvy, ako aj zákonnej úpravy vecných práv a dispozície s nimi, a to aj s poukazom na § 663 Obč. zákonníka, keď jedným z pojmových znakov nájomnej zmluvy je jej dočasnosť. V prípade uzavretia nájomnej zmluvy na dobu 99 rokov je zrejmé, že nájomná zmluva neskončí počas života, resp. existencie zmluvných strán a podľa § 676 Obč. zákonníka ju nemožno vypovedať. Preto v danom prípade nemožno hovoriť o dočasnosti a teda ide o obchádzanie pojmu nájmu. Nájom na dobu 99 rokov zaťažuje predmet nájmu, znižuje alebo priam znehodnocuje predmet nájmu. Právny úkon nájmu nehnuteľností na 99 rokov má rovnaké účinky, akoby nájomca nadobudol k nehnuteľnosti vlastnícke právo, a to síce časovo obmedzené, avšak presahujúce dĺžku ľudského života, resp. existenciu právnickej osoby. S poukazom na uvedené žalobcovia považujú nájom uzatvorený na dobu určitú s dobou nájmu 99 rokov za neplatný a nájomnú zmluvu za uzatvorenú na dobu neurčitú. Na pojednávaní dňa 1.8.2016 žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu uviedli, že s predmetom sporu sa nakladá nehospodárne, podnik sa zanedbáva nielen po stránke marketingu, ale najmä v časti stavebnej údržby. Žalovaný v 2/ rade sa snaží vyťažiť zisky a zdevastovanú nehnuteľnosť následne odovzdať terajším vlastníkom - žalobcom. Žalobcovia boli nútení nadobudnúť nehnuteľnosti, aby si akým = takým spôsobom nahradili sumu pôžičky. Navyše, nájomca do dnešného dňa neplatí žiadne nájomné. Poukázali na rozhodovaciu prax súdov, kde je úmysel konajúcich strán, ak poškodzuje záložného veriteľa, ktorý má právo uspokojiť svoju pohľadávku z predmetu zálohu, konaním v rozpore s dobrými mravmi. Žalobcovia sa snažili záloh prediť, ale nebolo to účinné práve s poukazom na vecné bremeno a nájomnú zmluvu, ktoré viaznu na sporných nehnuteľnostiach, teda na rovnakom predmete za rovnakých okolností, keď vecné bremeno, v danom prípade zriadené v prospech žalovaného v 2/ rade, bolo dojednané titulom práva bezodplatného užívania.

2. Žalovaní v 1/ a v 2/ rade sa k žalobe písomne nevyjadrili, hoci im žaloba bola doručená do vlastných rúk už dňa 13.1.2009.

3. Uznesením č.k. 7C/116/2008-58 zo dňa 9.3.2009 bolo konanie prerušené do právoplatného skončenia veci vedenej pred Okresným súdom v Čadci pod sp. z. 7C/1/2007, v ktorej sa žalovaný v 1/ rade ako žalobca voči žalobcom v 1/ a 2/ rade ako žalovaným, domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 20.10.2006 v znení Dodatku č. 1V XXXX/XXXX uzatvorenej medzi žalovaným v 1/ rade a žalobcami v 1/ a 2/ rade, predmetom ktorej boli totožné nehnuteľnosti v katastrálnom území Z., zapísané v súčasnosti na LV č. XXXX a LV č. XXXX. Rozhodnutie o tejto otázke malo význam pre rozhodnutie v uvedenej veci, nakoľko predmetom bola platnosť nadobúdacieho vlastníckeho titulu žalobcov v uvedenej veci. V prípade, že by bolo žalobe vo veci 7C/1/2007 vyhovené a kúpna zmluva by bola vyhlásená za neplatnú, žalobcovia by stratili aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby o neplatnosť nájomnej zmluvy.

4. Po právoplatnom skončení konania 7C 116/2008 (29.12.2015) súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie na deň 1.8.2016. Predvolanie prevzal žalovaný v 1/ rade dňa 13.7.2016. Dňa 27.7.2016 bola zo strany žalovaného v 1/ rade, prostredníctvom jeho právneho zástupcu, elektronicky doručená žiadosť o jeho odročenie z dôvodov: a) konateľ žalovaného v 1/ rade sa od 1.7. do 31.8.2016 zdržuje mimo územia SR a právnomu zástupcovi žalovaného v 1/ rade nebol doručený žalobný návrh ani iné listiny týkajúce sa prejednávanej veci, nakoľko sa nachádzajú doma u konateľa žalovaného v 1/ rade, b) právny zástupca žalovaného v 1/ rade prevzal zastupovanie dňa 27.7.2016, teda iba 5 dní pred nariadeným pojednávaním, c) náročnosť problematiky daného sporu a d) nedostatok času, pre ktoré sa nemôže vyjadriť. Súd nevyhodnotil dôvod uvedený právnym zástupcom žalovaného v 1/ rade za dôležitý dôvod, odôvodňujúci odročenie pojednávania podľa § 183 CSP. Urobil tak upovedomením zo dňa 28.7.2016 na čl. 117 spisu. Následne podaním zo dňa 29.7.2016 na čl. 123 žalovaný v 1/ rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu vzniesol návrhy na doplnenie dokazovania: výsluchom svedka L. E., ktorý bol v rozhodnom čase konateľom oboch zmluvných strán, pripojením súvisiacich súdnych spisov, ktoré sa týkajú súdnych konaní (7C 1/2007 a 10C 116/2008) vedených medzi rovnakými stranami sporu a vykonaním dôkazu zvukovým záznamom z pojednávania uskutočneného dňa 21.10.2015 na Krajskom súde v Žiline vo veci 7Co/55/2015 (predmetom ktorého bolo rozhodovanie o odvolaní voči rozhodnutiu Os Čadca vo veci 7C/1/2007), v ktorom sa mal právny zástupca žalobcov vyjadriť, že s ohľadom na existenciu nájomnej zmluvy a to s ohľadom na dĺžku trvania nájmu bola v kúpnej zmluve kúpna cena za nehnuteľnosti primerane znížená a preto žalobcovia mali vedomosť o uzatvorení nájomnej zmluvy a túto akceptovali, nakoľko s ohľadom na ňu aj prispôbili kúpnu cenu nehnuteľností. Ďalším elektronickým podaním zo dňa 29.7.2016 žalovaný 1/ prostredníctvom právneho zástupcu opätovne požiadal o odročenie pojednávania s poukazom na to, že má záujem zúčastniť sa osobne na všetkých pojednávaniach konajúcich sa v tejto veci a trvá na osobnej prítomnosti pri vykonávaní navrhnutých dôkazov. V danom prípade, s poukazom na okamžitú aplikabilitu nového procesného kódexu (Civilného sporového poriadku), za situácie, keď nebol vznesený návrh na vykonanie dôkazu výsluchom strany žalovaného v 1/ rade a súd žalovaného 1/, resp. jeho konateľa nepovažoval za nevyhnutné vypočuť, aplikoval ustanovenie § 178 CSP, podľa ktorého súd v prípade, ak je strana zastúpená zástupcom pre celé konanie, spravdila predvolá len zástupcu. Stranu predvolá, ak je nevyhnutné vykonať jej výsluch. V danom prípade bol predvolaný žalovaný v 1/ rade, pretože v čase vytýčenia termínu pojednávania ešte nebol právne zastúpený. Súd poukazuje aj na to, že žalovaný 1/ napokon ani žiadnym spôsobom, ani dodatočne, nepreukázal, že sa skutočne v zahraničí zdržiaval. Podmienky pre vykonanie pojednávania v neprítomnosti žalovaného 1/ považoval za splnené. Žalovaný v 1/ rade prevzal predvolanie na pojednávanie 13.7.2016, teda viac ako 2 týždne pred termínom. O termíne pojednávania vedel v dostatočnom časovom predstihu, plnú moc udelil právnomu zástupcovi až dňa 27.7.2016. Lehota 5 dní na prípravu pojednávania sa vzťahuje k dátumu doručenia predvolania na termín pojednávania, nie k dátumu udelenia plnej moci stranou sporu. Poukazuje aj na požiadavku všeobecne kladenú na súdne konanie, keď súd je povinný konať plynule a bez priesťahov, v danom prípade poukazuje na dĺžku konania, keď žaloba bola podaná na súd dňa 31.10.2008. Aj vo vzťahu k žalovanému 2/, ktorý svoju neprítomnosť žiadnym spôsobom neospravedlnil a nepožiadaval o odročenie pojednávania z dôležitého dôvodu.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi (v súlade s § 204 CSP): s výpisom z LV č. XXXX čl. 6, zmluvou o pôžičke zo dňa 25.11.2005 čl. 8, zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 25.11.2005 čl. 11, výpisom z LV č. XXXX čl. 14, podaním žalovaného v 1/ rade adresovaným Katastrálnemu úradu Žilina - Správe katastra Č. z 11.5.2004 čl. 16, zmluvou o nájme zo dňa 1.11.2005

čl. 17, výpisom z Obchodného registra na žalovaného v 1/ rade čl. 20, na žalovaného v 2/ rade čl. 23, výpisom z LV č. XXXX čl. 32, kúpnu zmluvou zo dňa 20.10.2006 čl. 34, dodatkom ku kúpnej zmluve zo dňa 20.11.2006 čl. 38, výpisom z LV č. XXXX čl. 43, ďalej s pripojenými spismi OS Čadca, vedenými pod sp. zn. 4C/159/2007 (pripojeným k 10C 116/2008), najmä rozsudkom č. k. 4C/159/2007-115 zo dňa 15.4.2008, ďalej pod sp. zn. 10C/116/2008, najmä rozsudkom č.k. 10C/116/2008-248 zo dňa 24.4.2015 a rozsudkom Krajského súdu v Žiline č.k. 5Co/17/2016-307 zo dňa 26.1.2016, spisom 7C/1/2007, najmä rozsudkom č.k. 7C/1/2007-325 z 29.10.2013 a rozsudkom Krajského súdu v Žiline č.k. 7Co/55/2015-370 zo dňa 21.10.2015. Na základe vykonaného dokazovania mal zistený nasledovný skutkový stav a vyvodil z neho nasledovné skutkové a právne závery.

6.Zmluvou o pôžičke zo dňa 25.11.2005 žalobca v 1/ rade požičal žalovanému v 1/ rade sumu 12.000.000,- Kč. Žalovaný v 1/ rade sa zaviazal pôžičku vrátiť do 6 mesiacov od uzatvorenia zmluvy, teda do 25.5.2006. Rovnako dňa 25.11.2005 bola uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva, ktoré malo slúžiť na zabezpečenie pohľadávky žalobcu v 1/ rade z kúpnej zmluvy. Zmluva bola zavkladovaná dňa 19.12.2005. V bode 4 uvedenej zmluvy žalovaný v 1/ rade ako záložca vyhlásil, že záloh - založené nehnuteľnosti zapísané pôvodne na LV č. XXXX - kat. územie Z., okres Č.a, evidovaných Správou katastra Čadca ako parcely XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m<sup>2</sup>, XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 595 m<sup>2</sup>, XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m<sup>2</sup>, XXXX - lesné pozemky o výmere 7816 m<sup>2</sup> a chata so súp. č. XXXX na parcele č. XXXX - zapísané na LV č. XXX, nie sú predmetom nájomného vzťahu. Dňa 1.11.2015 bola medzi žalovaným v 1/ rade ako prenajímateľom a žalovaným v 2/ rade ako nájomcom uzavretá zmluva o nájme, v ktorej boli ako predmet nájmu špecifikované rovnaké nehnuteľnosti, ktoré žalovaný v 1/ rade následne zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 25.11.2005 založil za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu v 1/ rade zo zmluvy o pôžičke. Ako dobu trvania nájmu zmluvné strany dohodli obdobie 99 rokov, aj napriek tomu, že následne v záložnej zmluve žalovaný v 1/ rade vyhlásil, že na týchto nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy, že nemajú právne vady a nie sú predmetom nájomného vzťahu, ktorý by mohol poškodiť veriteľa. Z listinných dôkazov mal súd preukázané, že nájomná zmluva bola na vklad doručená až dňa 12.5.2016, hoci bola uzatvorená dňa 1.11.2005, zatiaľ čo zmluva o zriadení záložného práva, ktorá bola uzatvorená dňa 25.11.2005, bola na vklad predložená už dňa 19.12.2005. Súd mal z listinných dôkazov preukázané aj to, že v čase uzatvorenia týchto zmlúv medzi spoločnosťami žalovaného v 1/ a 2/ rade existovalo personálne prepojenie v osobe konateľa L. E.É.. Predmetom tohto sporu bolo určenie neplatnosti právneho úkonu nájomnej zmluvy zo dňa 1.11.2005, pričom dôvodmi neplatnosti tohto právneho úkonu sa zaoberal súd už v konaní 4C/159/2007. Rozsudkom zo dňa 15.4.2008 však žalobu žalobcu v 1/ rade podanú proti žalovanému v 2/ rade pre nedostatočný okruh strán sporu vyplývajúci z hmotného práva (v konaní 4C/159/2007 bola žalovaná len jedna zo zmluvných strán nájomnej zmluvy-žalovaný v 2/ rade) zamietol. Aj napriek tomu sa zaoberal dôvodmi neplatnosti, jednak žalobcom tvrdeným dôvodom neplatnosti podľa § 49a Obč. zákonníka - omylom, určitosťou a zrozumiteľnosťou podľa § 37 ods. 1 Obč. zákonníka a z úradnej povinnosti, nad rámec tvrdení žalobcu v 1/ rade, všetkými ďalšími dôvodmi absolútnej neplatnosti právneho úkonu, keď dospel k záveru, že právny úkon nájomnej zmluvy je neplatný pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 Obč. zákonníka. Rozpor s dobrými mravmi videl v konaní oboch zmluvných strán, v danom prípade žalovaných v 1/ a 2/ rade, ktorých konateľmi boli totožné osoby. Z chronológie uzatváraných úkonov bol podľa názoru súdu zrejмый úmysel, aby pri zavkladovaní záložnej zmluvy žalobcovi nebolo zřejmé, že vyhlásenie v bode IV. záložnej zmluvy je nepravdivé, že na založených nehnuteľnostiach viazne ťarcha v podobe nájomného vzťahu a zároveň, aby v momente splatnosti dlhu ku dňu 25.5.2006 nemohol sa žalobca svojej pohľadávky domôcť v reálnej rovine.

7.Uznesením č. k. 7C/116/2008-58 zo dňa 9.3.2009 bolo konanie prerušené do právoplatného skončenia veci vedenej pred Okresným súdom v Čadci vedenej pod sp. zn. 7C/1/2007, predmetom ktorej bolo posudzovanie platnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1/ rade ako predávajúcim a žalobcami v 1/ a 2/ rade ako kupujúcimi dňa 20.10.2006, ku ktorej uzatvoreniu došlo v rámci realizácie záložného práva, pretože od rozhodnutia vo veci 7C/1/2007 závisela otázka aktívnej vecnej legitimácie na vedenie konania o žalobe o neplatnosť nájomnej zmluvy. Rozsudkom č. k. 7C/1/2007-325 zo dňa 29.10.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline č. k. 7Co/55/2015-370 zo dňa 21.10.2015 súd návrh žalobcu, v danom prípade žalovaného v 1/ rade, ktorým sa domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 20.10.2006 zamietol. Rozsudok súdu I. stupňa nadobudol právoplatnosť dňa 29.12.2015, čím mal súd v uvedenej právnej veci zodpovedanú otázku aktívnej vecnej legitimácie žalobcov. Súd poukazuje aj na konanie vedené pred Okresným súdom Čadca pod sp. zn. 10C/116/2008, v ktorom sa domáhali žalobcovia určenia neplatnosti Zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej

medzi žalovanými v 1/ a 2/ rade dňa 12.6.2006. Súd žalobu z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu a nedostatku vecnej legitímácie zamietol. Krajský súd v Žiline rozsudkom č.k. 5Co/17/2016-307 zo dňa 26.1.2016 rozsudok súdu vo veci 10C/116/2008-248 potvrdil.

8.V danom prípade ide o žalobu podľa § 137c CSP, teda o žalobu o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je. V prípade takejto žaloby musia byť z procesného hľadiska splnené 2 podmienky. Strany sporu musia mať vecnú legitímáciu (aktívnu a pasívnu) a žalobca musí mať na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Obe musia byť splnené ku dňu rozhodovania súdu. Vecná legitímácia je stav vyplývajúci z hmotného práva, znamená, že účastník konania je nositeľom práva, resp. povinností, o ktoré v súdnom konaní ide a je jedným z predpokladov úspešnosti žaloby na určenie. V uvedenom konaní má vecnú legitímáciu ten, kto je zúčastnený právneho vzťahu alebo práva, o ktoré v konaní ide. V každom štádiu konania súd z úradnej moci skúma existenciu naliehavého právneho záujmu na určení, rozumie sa ním právny záujem žalobcu. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosť, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok, aby súd mohol v rozsudku o žalobe meritórne vyhovieť. V danom prípade sú žalobcovia vlastníkami nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX, kat. územie N., ktoré sú predmetom nájmu podľa uvedenej zmluvy, ktorej platnosť súd preskúmava. Ich vlastníctvo mal súd potvrdené už uvedeným rozhodnutím vydaným vo veci 7C/1/2007, sú aktívne legitimovaní na podanie tejto žaloby. Na strane žalovaných vystupujú účastníci posudzovaného zmluvného vzťahu, teda nájomnej zmluvy, ako pasívne legitimované subjekty. Bez určenia neplatnosti nájomnej zmluvy by síce mohli žalobcovia žalovať žalobou na plnenie, avšak nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu, by dlhodobým nájmom dojednaným na 99 rokov stratili na svojej hodnote, cene, ktorá nezodpovedá poskytnutej pôžičke a teda nemôže uspokojiť pohľadávku žalobcu do výšky 12.000.000,- Kč, ale len v časti, hoci v čase uzatvárania záložnej zmluvy a zmluvy o pôžičke bol predpoklad uspokojenia pohľadávky v celej výške. Naliehavý právny záujem žalobcov na tomto určení súd považuje za daný.

9.Súd uvedenú vec po právnej stránke vyhodnotil podľa § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Uvedené ustanovenie zakotvuje dôvod absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorá nastáva priamo zo zákona a ktorú je možné uplatniť kedykoľvek. V danom prípade s poukazom na personálne prepojenie žalovaného v 1/ rade a žalovaného v 2/ rade ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy je zrejmé, že konateľom oboch spoločností bola jedna a tá istá osoba L. E.. Vzhľadom k tejto skutočnosti súd ustálil nielen vedomosť, ale aj úmysel potupovať tak, ako tieto spoločnosti postupovali, a to aj s poukazom na chronológiu jednotlivých uzatváraných úkonov. Žalovaný v 1/ a 2/ rade uzavreli dňa 1.11.2005 nájomnú zmluvu na sporné nehnuteľnosti a s týmto vedomím následne jeden z týchto subjektov, a to žalovaný v 1/ rade uzatvoril Zmluvu o pôžičke spolu so Záložnou zmluvou za účelom zabezpečenia nároku zo Zmluvy o pôžičke na tie isté nehnuteľnosti, pričom v Záložnej zmluve vyhlásil, že na založených nehnuteľnostiach, ktoré mali pôžičku vo výške 12.000.000,- Kč zabezpečiť, neviaznu žiadne ťarchy a nie sú predmetom nájomného vzťahu. Je teda zrejmé, že žalovaný v 1/ rade vedome žalobcovi v 1/ rade túto skutočnosť zatajil s úmyslom získať od neho pôžičku 12.000.000,- Kč. Následne s rovnakým úmyslom predložil Záložnú zmluvu datovanú ako Zmluvu o pôžičke dňom 25.11.2005 na kataster nehnuteľností skôr (dňa 19.12.2005) ako nájomnú zmluvu uzavretú dňa 1.11.2005, ktorú predložil na kataster až dňa 12.5.2006, teda pred uplynutím lehoty splatnosti pôžičky, ktorá uplynula dňa 25.5.2006. Úmysel, ktorý žalovaní v zastúpení jednej a tej istej osoby sledovali, bol ten, aby pri zavkladovaní záložnej zmluvy nebolo žalobcovi v 1/ rade zrejmé, že vyhlásenie v bode 4 záložnej zmluvy nie je pravdivé a že na založených nehnuteľnostiach viazne ťarcha v podobe nájomného vzťahu dohodnutého na 99 rokov, ktorý nehnuteľnosti znehodnocuje a znemožňuje žalobcovi realizáciu jeho pohľadávky vo výške 12.000.000,- Kč. Súd dospel k záveru, že úmysel žalovaného v 1/ rade smeroval k tomu, aby v momente splatnosti dlhu ku dňu 25.5.2006 sa nemohol žalobca v 1/ rade svojej pohľadávky domôcť v reálnej rovine, pretože pohľadávka bola realizovateľná len v rovine formálnej. Takýmto postupom podľa názoru súdu vedome a premyslene žalovaný v 1/ rade za pomoci žalovaného v 2/ rade od žalobcu v 1/ rade získal sumu 12.000.000,- Kč a zároveň mu znemožnil, aby sa zo žalovanej nehnuteľnosti uspokojil a získal naspäť poskytnutú pôžičku. Takéto konanie súd vyhodnotil ako konanie priečiace sa dobrým mravom.

10.Žalovaní v 1/ aj 2/ rade mali s poukazom na dátum podania žaloby (31.10.2008) dostatok času, aby produkovali tvrdenia a dôkazy vo vzťahu k podanej žalobe. Súd poukazuje na to, že konanie

bolo prerušené uznesením zo dňa 9.3.2008, žaloba bola doručená žalovaným v 1/ aj 2/ rade dňa 13.1.2009. Ani v tomto období, ani v období po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku súdu vo veci 7C/1/2007 (29.12.2015), sa žalovaní k žalobe nevyjadrili. Pokiaľ im aj unikla skutočnosť, že uvedené konanie bolo prerušené do právoplatného skončenia konania 7C/1/2007, mali možnosť vyjadriť sa k žalobe a produkovať dôkazy na preukázanie svojich konkrétnych tvrdení po tom, ako im bolo doručené predvolanie na pojednávanie v uvedenej veci. Žalovaný v 2/ rade tak neurobil, neurobil tak ani žalovaný v 1/ rade, ktorému bolo predvolanie na termín doručené dňa 13.7.2016 a ktorý udelil plnú moc na zastupovanie právneho zástupcovi dňa 27.7.2016. Ten požiadal súd o odročenie pojednávania s poukazom na krátkosť času na prípravu a s poukazom na to, že nedisponuje dokladmi týkajúcimi sa prejednávanej veci. Súd tieto dôvody, pre ktoré žiadal pojednávanie odročiť, nepovažoval za dôležité dôvody, ktoré má na mysli ustanovenie § 183 CSP. Žalovaný v 1/ rade prevzal predvolanie na pojednávania viac ako 2 týždne pred termínom, teda o termíne vedel v dostatočnom časovom predstihu. Plnú moc udelil právneho zástupcovi až dňa 27.7.2016. Súd poukazuje opätovne na to, že lehote 5 dní pred termínom pojednávania sa vzťahuje k dátumu doručenia predvolania, nie k dátumu udelenia plnej moci stranou sporu. Odkázal právneho zástupcu žalovaného na využitie jeho práva nahliadnuť do spisu podľa § 97 ods. 1 CSP. Aj s poukazom na nedostatok času na prípravu pojednávania u žalovaného v 1/ rade je súd toho názoru, že bolo v možnostiach žalovaného v 1/ rade a jeho právneho zástupcu, aby predložili súdu originál plnej moci, pokiaľ to bolo jediným tvrdeným dôvodom zo strany právneho zástupcu žalovaného v 1/ rade nemožnosti realizácie práva nahliadnuť do spisu (absencia originálu plnej moci). Súd poukazuje aj na to, že v danom prípade bola podaná žaloba dňa 31.10.2008 a keďže je súd povinný konať plynule a bez prieťahov, ako aj s poukazom na to, že nebol vznesený zo žiadnej strany návrh na vykonanie resp. doplnenie dokazovania výsluchom strany sporu a súd v tomto štádiu nepovažoval za potrebné žiadnu zo strán, teda ani žalovaného 1/, v konaní vypočuť, pojednávanie vykonal v neprítomnosti žalovaného v 1/ rade majúc za to, že mu neodňal právo konať pred súdom. Vo vzťahu k žalovanému v 2/ rade považoval rovnako podmienky pre vykonanie pojednávania v jeho neprítomnosti za splnené, keď žalovaný v 2/ rade svoju neprítomnosť neospravedlnil a nežiadal o odročenie pojednávania z dôležitého dôvodu. Pokiaľ ide o návrh žalovaného v 1/ rade na vykonanie dôkazov zo dňa 29.7.2016, súd tieto dôkazy nevykonal, okrem pripojenia súdnych spisov súvisiacich s uvedeným konaním (7C 1/2007, 4C 159/2007 pripojený k 10C 116/2008), keďže už boli k uvedenej veci pripojené. Tieto návrhy boli produkované zo strany žalovaného v 1/ rade už počas platnosti a účinnosti novej právnej úpravy procesného postupu súdu. Pokiaľ ide o návrh na vypočutie svedka L. E., ktorý bol v rozhodnom čase konateľom žalovaných v 1/ aj 2/ rade ako zmluvných strán neplatného právneho úkonu, súd na okraj uvádza, že vo vzťahu k tomuto návrhu absentuje uvedenie skutočností, ktoré sa mali výsluchom svedka preukázať. Rovnako tak súd nemal preukázané, že by žalovaný v 1/ rade v súlade s § 197 ods. 1 CSP upovedomil aj protistranu. Súd tento dôkaz nevykonal aj s poukazom na vierohodnosť navrhovaného svedka, a to práve vzhľadom k jeho vzťahu k žalovaným v rozhodnom čase (v čase uzavretia právneho úkonu, ktorého platnosť posudzuje), keď svedok ako jediný konateľ oboch žalovaných v ich mene právny úkon uzatváral. Pokiaľ ide o návrh na vykonanie dôkazu zvukovým záznamom z pojednávania uskutočneného na odvolacom súde v konaní vedenom pod sp. zn. 7Co/55/2015(7C/1/2007), na ktorom sa mal podľa tvrdení žalovaného 1/ právny zástupca žalobcov vyjadriť, že práve s ohľadom na existenciu nájomnej zmluvy a s ohľadom na dĺžku trvania nájmu bola v kúpnej zmluve kúpna cena za nehnuteľnosti primerane znížená, teda, že žalobcovia mali vedomosť o uzatvorení nájomnej zmluvy a túto akceptovali, nakoľko s ohľadom na ňu aj prispôbili kúpnu cenu nehnuteľností, pričom toto vyjadrenie nebolo zaprotokolované do zápisnice z pojednávania pred odvolacím súdom. Vo vzťahu k tomuto návrhu súd poukazuje na to, že nepovažoval za dôležité ho vykonať s poukazom na to, že táto skutočnosť, pokiaľ by aj bola pravdivá, by neovplyvnila, resp. nezhojila platnosť posudzovaného právneho úkonu. Súd prihliadol aj na vyjadrenie právneho zástupcu žalobcov, ktorý na pojednávaní dňa 1.8.2016 po oboznámení s týmto vzneseným návrhom uviedol, že práve s poukazom na vecné bremeno a nájomnú zmluvu, ktoré zaťažovali predmetné nehnuteľnosti bola znížená hodnota zálohu a z toho dôvodu bolo potom potrebné znížiť kúpnu cenu, práve vzhľadom k uvedenej farche, ktorá nehnuteľnosti právne aj cenovo zaťažovala, pretože záloh bol v danom prípade nepredajný bez toho, aby sa stal kupujúcim sám záložný veriteľ. Poukazujúc na listinné dôkazy, na obsah spisového materiálu, na to, že v danom prípade ide o neplatnosť absolútnu, ktorou je súd povinný zaoberať sa ex offa, a to kedykoľvek, by vykonaním ďalších úkonov nedošlo k zhojeniu platnosti posudzovaného právneho úkonu, teda nájomnej zmluvy z dňa 1.11.2005. Nájomnú zmluvu zo dňa 1.11.2005 pre rozpor s dobrými mravmi spočívajúci v úmyselnom konaní žalovaného 1/ za pomoci žalovaného 2/ ukraťiť veriteľa (pôvodne len žalobcu 1/) tým, že mu znemožní uspokojiť svoju pohľadávku vyhodnotil ako absolútne neplatný právny úkon a žalobe v celom rozsahu vyhovel.

11. Na záver súd považuje za potrebné uviesť, že akceptuje ústavné právo strany, aby bola jeho vec verejne prerokovaná bez zbytočných prietáhov a v jej prítomnosti a aby sa mohla vyjadriť ku všetkým vykonávaným dôkazom, zakotvené v čl. 48 ods. 2 prvá veta Ústavy SR, avšak je toho názoru, že toto nemožno chápať tak, že by súd nemohol konať a rozhodnúť vo veci bez prítomnosti strany, ale tak, že súd je povinný strane poskytnúť priestor na uplatnenie tohto práva. V danom prípade podľa názoru súdu bol poskytnutý priestor žalovanému 1/ aj 2/, ktorí však v priebehu celého konania boli nečinní, doposiaľ sa k žalobe ani len nevyjadrili. V tejto súvislosti, súd poukazuje na to, že súčasťou práva zaručeného čl. 48 ods. 2 Ústavy SR je aj právo na prerokovanie veci bez zbytočných prietáhov. Práve s poukazom na výsledky dokazovania, na výsledky súvisiacich súdnych sporov, s poukazom na požiadavku konať rýchlo a bez prietáhov, súd správanie sa žalovaného 1/, ktorý zrazu prejavil záujem byť osobne prítomný na pojednávaní, keď za celé obdobie súdneho sporu nebol schopný produkovať žiadne tvrdenia, či dôkazy, súd považuje zároveň za účelové. Je zrejmé, že ku dňu rozhodovania súdu žalovaní neunesli nielen dôkazné bremeno, ale ani len bremeno tvrdenia.

12. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V danom prípade boli úspešní žalobcovia v 1/ a 2/ rade, patrí im preto plná náhrada trov konania. Súd v rozhodnutí vo veci samej v súlade s § 262 ods. 1 rozhodol najskôr o nároku na náhradu trov konania, ktorý vznikol v danom prípade na strane žalobcov. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením (262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, na Okresný súd v Čadci.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka, 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). Odvolanie musí byť podpísané.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- d) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- e) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- f) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- g) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa §125 ods. 3 CSP, podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podania urobil.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia. Súd môže nariadiť výkon rozhodnutia aj bez návrhu. Konanie o výkone neodkladného opatrenia nariadi súd vždy aj bez návrhu.