

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/61/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1409213478
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2017:1409213478.5

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Murgaša a sudcov JUDr. Branislava Krála a JUDr. Zuzany Kučerovej v právnej veci žalobcu: Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Cesta mládeže č. 2828, Bratislava, zast. advokátom JUDr. Ľubomírom Schweighoferom, Šafárikovo nám. č. 2, Bratislava proti žalovanému: H.. B. W., K.. XX.XX.XXXX, O. D. T.. Č.. XX, O., zast. advokátskou kanceláriou SCHWARZ advokáti, s.r.o., Podbrezovská ul. č. 40, Bratislava, o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV z 20. júna 2016, č. k. 7C/421/2009- 724 a proti uzneseniu tohto súdu z 1. augusta 2016, č. k. 7C/421/2009- 787, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie sa z r u š u j e a vec sa mu v r a c i a na ďalšie konanie.

Napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie sa m e n í tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa z a m i e t a .

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 31.07.2009 a zo dňa 17.10.2009 uzavretej dňa 15.12.2008 medzi prenajímateľom H.. B. W. K.. XX.XX.XXXX, O. D. T.. Č.. XX, O. a nájomcom Občianskym združením Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Zrúnskeho ul. č. 15, Bratislava, je neplatné. O trovách konania súd prvej inštancie nerozhodol s tým, že o nich rozhodne do 30 dní od právoplatnosti napadnutého rozsudku.

2. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že žalovaný je vlastníkom nehnuteľností a to pozemku parc. č. XXXXX vo výmere 1579 m² - druh pozemku záhrady, pozemku parc. č. XXXXX vo výmere 499 m² - druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku parc. č. XXXXX/X vo výmere 683m², druh pozemku záhrady, pozemku parcela registra ". W. V.. Č.. XXXXX/X, vo výmere 1497 m² - druh pozemku lesné pozemky, pozemku parc. č. XXXXX/X vo výmere 24m² - druh pozemku záhrady a stavby súp. č. X V. na V.. Č.. XXXXX, nachádzajúcich sa v kat. úz. B. zapísaných na LV č. XXXX. W. W. W.. Č.. X postavená na parc. č. XXXXX VIII. mlyn Klepáč nachádzajúci sa v lokalite Ž. W.H. B. O. (tento mlyn je jeden z deviatich obilných mlynov na B. V.). Zmluvou o nájme nehnuteľnosti z 15.12.2008 uzavretou podľa § 663 a nasl. Obč. zák. žalovaný prenajal vyššie uvedené nehnuteľnosti do nájmu žalobcovi na dobu 30 rokov, pričom uvedené právo užívania nehnuteľnosti bolo zapísané aj do príslušného katastra nehnuteľností (LV č. XXXX B. Č. O.: Vlastníci a iné oprávnené osoby uvedené nájomca Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, IČO: 30 867 002). Listom z 31.07.2009 (č.l. 19) žalovaný odstúpil od predmetnej nájomnej zmluvy z dôvodu, že žalobca porušil povinnosť zakotvenú v čl. V ods. 3 nájomnej zmluvy, t. j. povinnosť uhradiť nájomné najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia vystaveného prenajímateľom podľa ods. 2 tohto článku zmluvy. Listom zo 17.10.2009 (č.l. 20) žalovaný opätovne odstúpil od predmetnej nájomnej zmluvy. Výzvou zo 06.10.2009 žalobca vyzval žalovaného v zmysle čl. V bodu 2 predmetnej nájomnej zmluvy ako prenajímateľa o vyčíslenie nájomného. Žalovaný na túto výzvu reagoval e-mailom z 09.11.2009 adresovaným Y. S., ktorý

u žalobcu vykonával funkciu revízora (č.l. 16). V tomto e-maile žalovaný uviedol, že dňa 29.06.2009 oznámil „signatárom zmluvy“ celkovú sumu nájomného za rok 2009, nájomné však nebolo v termíne uhradené a preto odstúpil od zmluvy, čo oznámil jej „signatárom“, pričom prevzatie tohto oznámenia písomne potvrdili V. Y. U. Q. Š.. Listom z 20.10.2009 adresovaným katastrálnemu úradu žalovaný požiadal o výmaz žalobcu z LV č. XXXX z dôvodu odstúpenia od zmluvy (31.07.2009 a 17.10.2009). Žalobca tvrdil, že žalovaný mu nikdy nedoručil odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy a uvádzal, že neporušil žiadne zmluvné povinnosti, ktoré by mohli zakladať právo žalovaného na odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy. Podľa názoru žalovaného dôvodom pre odstúpenie od nájomnej zmluvy bolo neuhradenie nájomného do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia vystaveného prenajímateľom - žalovaným v zmysle čl. V bod 2 nájomnej zmluvy. V tomto článku nájomnej zmluvy je zakotvená povinnosť žalovaného ako prenajímateľa oznámiť nájomcovi celkovú sumu nájomného na príslušný kalendárny rok najneskôr do 30. júna príslušného kalendárneho roku.

3. Ďalej súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku doslova uviedol: „Svedok V. Y. okrem iného do Zápisnice pred súdom dňa 05.03.2012 uviedol, že na oznámení o sume nájomného je jeho podpis, a súčasne vyslovil predpoklad, že doklad podpísal dňa 29.06.2009, ale oznámiť túto skutočnosť navrhovateľovi (t.j. osobám oprávneným v zmysle Stanov konať v mene navrhovateľa) nepovažoval za potrebné, nakoľko sa venoval iným veciam a nepamätal sa čo s oznámením spravil. Z obsahu Čestného prehlásenia zo dňa 28.09.2009 vyplýva, že odporca ako vlastník predmetnej nehnuteľnosti čestne prehlásil, že nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX prenajíma Združeniu Klepáč - Združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 15.12.2008 a súhlasil s poistením nehnuteľnosti a jeho vnútorného zariadenia nájomcom (navrhovateľom). Svedok Q.. I. S. potvrdil, že pozná odporcu z čias, keď sa rekonštruoval Mlyn. Potvrdil, že bol prítomný pri spisovaní Čestného prehlásenia, obsah ktorého si už nepamätal, potvrdil, že čestné prehlásenie si vzala p. Z.. Svedkyňa U. Z. (zamestnaná ako riaditeľka pobočky V. O.) potvrdila, že bola prítomná pri podpisovaní čestného prehlásenia, riešil sa úver, pričom nahliadnutím do Čestného prehlásenia potvrdila, že prehlásenie písala ona, je to jej písmo. Z výpovede svedka V.. Q.. Q. Š. P.. vyplýva, že bol zakladajúcim členom s p. P. a s p. W.. Potvrdil, že predmetná nehnuteľnosť bola zbúranisko, ktoré sa začalo okolo roku 2006 stavať a bolo okolo roku 2009 dostavané. Na stavbe pracovala firma, ktorú viedol p. P. U. V.. W. tam chodil a kontroloval stavebné práce. K osobám p. Y. U. V.. Š. sa vyjadril, že chodil na zasadnutia združenia, ale tieto osoby nepozná. Z výpovede štatutárneho zástupcu navrhovateľa Q. P. okrem iného vyplýva, že k podpisovaniu za združenie Klepáč od roku 2006 dodáva, že od jeho založenia bol predsedom p. W. (odporca), pričom V.. P. bol v predsedníctve združenia. Pána W. zastupoval na základe plnej moci t.j. od založenia mohol zastupovať p. W. ako predsedu v čase jeho neprítomnosti v Bratislave. K podpísaniu nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom p. W. a združením Klepáč, uviedol že na obsahu nájomnej zmluvy sa dohodli na valnom zhromaždení, na ktorom boli dohodnuté všetky body podstatné, ktoré sa preniesli aj do nájomnej zmluvy. Nájomnú zmluvu vyhotovoval p. X.. Š.. Potom ako bola vyhotovená, odsúhlasená cez e-mail. Na základe toho mohli potom podpisovať. Nájomnú zmluvu podpísanú p. W. ako prenajímateľom priniesol p. W. osobne a p. S. V.. P. volal, že bol u neho p. W. a že má zmluvy, ktoré treba podpísať za združenie. Nechcel podpisovať za združenie ako predseda túto zmluvu, aby nebol podpísaný na oboch stranách, povedal, že ide mimo Bratislavu a že ja mám plnomocenstvo a ja ho môžem zastupovať v tomto prípade. Zmluvu si prečítal, ešte raz skontroloval a za združenie podpísal. Na zmluve už boli podpisy p. Y. U. V.. Š. za združenie Klepáč. Následne nájomná zmluva po odsúhlasení p. W. bola zaevidovaná na katastri, od roku 2009 bola zaregistrovaná na katastri. V roku 2009 vydal p. S. revízor združenia revíznu správu, v ktorej konštatoval, kto je riadnym členom združenia, kto je čestným členom a kto predsedníctvom. V tejto revíznej správe žiadal nápravu, nakoľko za združenie vystupovali ľudia, ktorí neboli prijatí v zmysle stanov, tzn. že neboli členmi. Pán W. bol o tomto informovaný telefonicky a nariadil urýchlenú nápravu. P. viedol ako zastupujúci predseda VZ za p. W., zobrali revíznu správu na vedomie a zvolili nové predsedníctvo. Na druhý alebo na tretí deň bolo prvé stretnutie predsedníctva, kde p. P. bol zvolený za predsedu. Po návrate p. W. z dovolenky sa zišlo nové predsedníctvo a nanovo volili za účasti pána W. opätovne bol p. P. zvolený za predsedu. K údajnej výpovedi nájomu či odstúpenia od nájomnej zmluvy p. W., vypovedal do zápisnice pred súdom, že navrhovateľovi nikdy takéto niečo nebolo doručené. O tejto skutočnosti sa dozvedeli až neskôr na katastri a písali p. W. niekedy v 10 mesiaci roku 2009, aby im určil výšku nájomného. Odvtedy pravidelne posielal navrhovateľ poštu V.. W. (žiadosti o súčinnosť), každé 2-3 týždne, na čo však odporca nereaguje. Vyslovil, že Združenie Klepáč funguje, riadne vykonáva svoju činnosť v zmysle odkazu p. W. a aj naďalej bude túto činnosť realizovať. Z dopĺňujúcej výpovede svedka Y. S. (na pojednávaní konanom dňa 13.02.2012 bol svedok už vypočutý) vypovedal, že od vzniku združenia je členom združenia a od roku 2007 vykonávam funkciu revízora združenia, od decembra

2007. Potvrdil, že Združenie malo svojho predsedu, ktorý v prípade neprítomnosti splnomocnil pána Q. P. na jeho zastupovanie a predseda konal v súčinnosti s členom predsedníctva, s predsedníctvom. Potvrdil, že Valné zhromaždenie zvolilo nové predsedníctvo, ktoré nasledujúci deň na predsedníctve združenia si zvolilo nového predsedu a voľba predsedu mala byť zopakovaná s tým, že v zápisnici bolo zapísané, že po návrate p. W. sa bude opakovať voľba predsedu. Súčasne potvrdil, že on požiadal prenajímateľa (odporcu p. W.) v priebehu roku 2009 o výšku čiastky nájomného a to po vykonaní kontroly všetkých dokladov združení, písomne.“

4. Z tohto skutkového stavu súd prvej inštancie vyvodil záver, že žaloba je dôvodná. K otázke naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a aktívnej vecnej legitímácie žalobcu vo veci súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „Naliehavý právny záujem je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby. Súd skúmal v danom prípade existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti oboch úkonov (označenej výpovede z nájmu z 31.07.2009 a 17.10.2009). Predmetná žaloba je podľa zistení súdu vhodný, účinný a správne zvolený procesný nástroj ochrany práva navrhovateľa a iba týmto mohol dosiahnuť odstránenie spornosti práva a zbytočne nevyvolať ďalšie konanie (súd sa ako s prejudiciálnou otázkou vysporiadal aj s otázkou platnosti predmetnej Zmluvy o nájme). Bez určenia platnosti, resp. neplatnosti predmetnej výpovede, by bolo právo navrhovateľa ohrozené a jeho právne postavenie nájomcu by sa stalo neistým, t.j. naliehavý právny záujem na určení mal súd za preukázaný z obsahu listinných dôkazov (postavenie navrhovateľa by sa zmenilo a prestal by byť v postavení nájomcu) a to najmä z obsahu dôkazu - listu zo dňa 20.10.2009 adresovaného odporcom Katastrálnemu úradu dňa 21.10.2009, z ktorého vyplýva, že odporca požiadal o výmaz z LV č. XXXX z dôvodu odstúpenia od zmluvy (31.07.2009 a 17.10.2009), pričom prevzatie uvedených dokladov v zmysle Stanov navrhovateľa predložené s dôkazom nebolo. Uvedené preukazujú aj výpovede svedkov a to najmä p. Y. S., U. Z. U. Q. Š.. Navrhovateľ osvedčil svoj naliehavý záujem na predmetnom určení, poukázal na okolnosti vedúce k sporu (už opísané v odôvodnení rozsudku) a k potrebe určiť súdom platnosť, resp. neplatnosť predmetných úkonov - odstúpenia od zmluvy z 31.07.2009 a 17.10.2009 za účelom odstránenia neistoty vo vzťahu účastníkov konania a pre vytvorenie pevného základu pre usporiadanie tohto vzťahu. Súd však považuje za potrebné poznamenať, že od určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., ktorou je aj žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, treba odlišovať žalobu o určenie právnej skutočnosti. Určenie existencie právnej skutočnosti (teda nie právneho vzťahu alebo práva) rozhodnutím súdu, prichádza do úvahy iba vtedy, ak to zákon pripúšťa. V takom prípade však nejde o určovaciu žalobu, ale o žalobu inú, v § 80 O.s.p. neuvedenú, pri ktorej netreba preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Návrhom na začatie konania sa navrhovateľ domáha určenia neplatnosti odstúpenia od Zmluvy o nájme, a to odstúpenia zo dňa 31.07.2009 a zo dňa 17.10.2009. Aktívnou vecnou legitímáciou sa vo všeobecnosti rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu - navrhovateľovi ním uplatňované právo, resp. mu vyplýva procesné právo si tento nárok uplatňovať. Preskúvanie vecnej legitímácie je imanentnou súčasťou súdneho konania. Súd v konaní ex offio skúmal aktívnu vecnú legitímáciu navrhovateľa na podanie návrhu. Z predložených listinných dokladov (Zmena štatutárneho zástupcu - oznámenie zo dňa 03.12.2009 adresovaného Ministerstvu vnútra SR, List MV SR zn. B.-XXX/XX-XXXXX, zo dňa 15.10.2013, Výpis z registra organizácií podľa zák. č. 540/2001 Z.z. v platnom znení zo dňa 15.10.2013, Zápisnica z valného zhromaždenia z 03.12.2013 a Stanovy združenia) mal za preukázané, že predsedom združenia - navrhovateľa (t.j. štatutárnym orgánom oprávneným konať a zastupovať združenie - navrhovateľa) je Q. P., ktorý je predsedom združenia odo dňa 23.09.2009 a teda je jediný oprávnený za združenie (navrhovateľa) konať a zastupovať ho. Dňa 03.12.2012 sa konalo valné zhromaždenie združenia (navrhovateľa), na ktorom bolo schválené úplné znenie stanov združenia, z ktorých vyplýva, že naďalej predsedom združenia je Q. P. (bod 9.7 Stanov združenia). A teda navrhovateľ je aktívne vecne legitimovaný na podanie tohto návrhu na určenie neplatnosti.“

5. Ďalej súd prvej inštancie venoval pozornosť otázke (ne)platnosti predmetnej nájomnej zmluvy a v tomto ohľade v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „Odporca ako obranu v konaní použil námietku platnosti, resp. neplatnosti Zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzatvorenej podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a hľadá sa naň, ako by nebol urobený. Na absolútnu neplatnosť prihlíada súd (alebo iný štátny orgán) aj bez návrhu (ex officio). Dôvody neplatnosti môžu byť rozmanité v konaní, v tomto konaní súd posudzoval platnosť predmetného právneho úkonu na návrh účastníka (odporcu). Za konania nevyšli najavo také skutočnosti, ktoré by spôsobovali absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Pričom súd podotýka, že odporca od tejto platnej zmluvy o nájme sa snažil

odstúpiť a ak by bola predmetná zmluva o nájme neplatná, domáhal by sa žalobou na príslušnom súde určenia jej neplatnosti. Podľa ustáleného skutkového stavu bola predmetná Zmluva o nájme uzatvorená účastníkmi zmluvy platne, v súlade s objektívnym právom, po formálnej stránke obsahuje všetky náležitosti (Zmluva o nájme predmetných priestorov v zmysle Občianskeho zákonníka nevyžaduje písomnú formu) a preto je potrebné sa v tomto konaní zaoberať určením platnosti resp. neplatnosti predmetného odstúpenia od zmluvy o nájme s poukazom najmä na nasledovné skutkové zistenia: Z vykonaného dokazovania súd mal za preukázané, že odporca (prenajímateľ) ako vlastník predmetných nehnuteľností uzatvoril s navrhovateľom (nájomcom) Zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 15.12.2008 a prenechal predmetné nehnuteľnosti do užívania nájomcovi (navrhovateľovi) na dobu určitú, 30 rokov, pričom opísané právo užívania predmetnej nehnuteľnosti bolo vnesené aj do príslušného katastra nehnuteľností (LV č. XXXX B. Č. O.: Vlastníci a iné oprávnené osoby uvedený nájomca Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, IČO: 30 867 002). Z výpovede štatutárneho zástupcu navrhovateľa Q. P. okrem iného vyplýva, že k podpisovaniu za združenie Klepáč od roku 2006 dodal, že od jeho založenia bol V. V. W. (odporca), pričom V. P. bol v predsedníctve združenia. V. W. zastupoval na základe plnej moci, t.j. od založenia mohol zastupovať V. W. ako predsedu v čase jeho neprítomnosti v Bratislave. K podpísaniu nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom p. W. a zdužením Klepáč, uviedol že na obsahu nájomnej zmluvy sa dohodli na valnom zhromaždení, na ktorom boli dohodnuté všetky body podstatné, ktoré sa preniesli aj do nájomnej zmluvy. Nájomnú zmluvu vyhotovoval p. X. Š.. Potom ako bola vyhotovená, odsúhlasená cez e-mail. Na základe toho mohli potom podpisovať. Nájomnú zmluvu podpísanú p. W. ako prenajímateľom priniesol p. W. osobne a p. S. V. P. volal, že bol u neho p. W. a že má zmluvy, ktoré treba podpísať za združenie. Nechcel podpisovať za združenie ako predseda túto zmluvu, aby nebol podpísaný na oboch stranách, povedal, že ide mimo Bratislavu a že ja mám plnomocnenstvo a ja ho môžem zastupovať v tomto prípade. Zmluvu si prečítal, ešte raz skontroloval a za združenie podpísal. Na zmluve už boli podpisy p. Y. U. V. Š. za združenie Klepáč. Následne nájomná zmluva po odsúhlasení p. W. bola zaevidovaná na katastri, od roku 2009 bola zaregistrovaná na katastri. Z dopĺňujúcej výpovede svedka Y. S. (na pojednávaní konanom dňa 13.02.2012 bol svedok už vypočutý) vyplýva, že od vzniku združenia je členom združenia a od roku 2007 vykonáva funkciu revízora združenia, od decembra 2007. Potvrdil, že Združenie malo svojho predsedu, ktorý v prípade neprítomnosti splnomocnil pána Q. P. na jeho zastupovanie a predseda konal v súčinnosti s členom predsedníctva, s predsedníctvom. Pamätal si na uzavretie nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom p. W. a zdužením Klepáč, pamätal si na ten proces, ako sa to uzatváralo. Potvrdil že p. W. (odporca) oslovil p. Š. vypracovaním návrhu, ktorý sme následne mali možnosť pripomienkovať ako členovia združenia. Potom viac-menej došlo k tomu, že p. W. svedka navštívil v kancelárii na Q. T., kde mu doniesol exempláre nájomných zmlúv a vzhľadom na upozornil ho, že cestuje mimo Bratislavu a necháva tieto exempláre pre p. Q. P.. Požiadal ho, aby skontroloval, či v tých zmluvách sa nachádzajú všetky zapracované pripomienky, ktoré boli odsúhlasené. Uviedol, že on bude p. P. inštruovať, čo s tými zmluvami. Zmluvy svedok následne odovzdal p. P. a už sa tým viac nezaoberal. Potvrdil, že Valné zhromaždenie zvolilo nové predsedníctvo, ktoré nasledujúci deň na predsedníctve združenia si zvolilo nového predsedu a voľba predsedu mala byť zopakovaná s tým, že v zápisnici bolo zapísané, že po návrate p. W. sa bude opakovať voľba predsedu. Z uvedeného vyplýva záver, že odporca po preštudovaní predmetnej zmluvy o nájme, v zmysle opísaného splnomocnenia zo dňa 05.12.2006 na p. P., túto zmluvu po svedkovi p. S. zaslal s tým, že on odchádza mimo Bratislavu a p. P. ju má za neho podpísať tak, ako bolo dohodnuté aj na valnom zhromaždení. Predmetná zmluva bola podpísaná a je platná a účinná (odporca účelovo vyslovil pochybnosti o jej platnosti pričom sám ju považoval za platnú a snažil sa od nej ako od platne uzatvorenej odstúpiť, čo nebolo sporné).“

6. K otázke platnosti odstúpenia od predmetnej nájomnej zmluvy súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „Odporca nepreukázal, že účinne a platne do dňa 30. júna príslušného kalendárneho roka oznámil podľa Zmluvy o nájme navrhovateľovi celkovú sumu nájomného na príslušný kalendárny rok vypočítanú podľa položiek uvedených v čl. II v ods. 1 tak, aby navrhovateľ ako nájomca si mohol splniť svoju povinnosť úhrady v lehote a odporca si svoju povinnosť vyplývajúcu mu z predmetnej zmluvy do mesiaca október 2009 nesplnil, a preto dňa 06.10.2009 navrhovateľ vyzval odporcu na oznámenie sumy nájomného za prenajaté nehnuteľnosti. Odporca preukázateľne reagoval na výzvu navrhovateľa e-mailom dňa 09.11.2009, pričom až v odpovedi na výzvu navrhovateľa zo dňa 06.10.2009 sa tento dozvedel od odporcu, že odporca v domnení, že koná v zmysle článku V. ods. 2 zmluvy o nájme a v domnení, že oznámil signatárom zmluvy celkovú sumu nájomného na rok 2009 pozostávajúcu z dane 1.144,07 eur a poistného 357,33 eur, pričom táto podľa odporcu nebola v zmluvnom termíne uhradená, a teda mal za to že konal v znení čl. X bod. 2 písm. f/ Zmluvy, teda uvedené oznámil pánovi V. Y. U. Q.

Š. uvedené. Z výpovede svedka V. Y. okrem iného vyplýva, že na oznámení o sume nájomného je jeho podpis, vyslovil predpoklad, že doklad podpísal 29.06.2009, ale oznámiť túto skutočnosť nepovažoval za potrebné nakoľko sa venoval iným veciam a nepamätal sa čo s oznámením spravil. Takéto konanie svedka, ktorý v zmysle Stanov nebol v tom čase oprávnený účinne prevziať takýto doklad, nemôže byť na ujmu navrhovateľa, pričom táto skutočnosť bola odporcovi známa (ust. § 3 Občianskeho zákonníka). Bolo preukázané, že navrhovateľ sa až z e-mailu odporcu nepriamo dozvedel tieto skutočnosti (sám odporca v Čestnom prehlásení zo dňa 28.09.2009 vyhlásil, že predmetnú nehnuteľnosť navrhovateľovi prenajíma), a teda že samotný odporca bol v domnení, že navrhovateľovi mala byť v minulosti oznámená celková suma nájomného na rok 2009 (pričom svedok p. Y. uviedol, že túto skutočnosť navrhovateľovi neoznámil) a teda odporca sa nachádzal v domnienke, že na základe tohto oznámenia si navrhovateľ nesplnil povinnosť uhradiť nájomné, a on preto odstúpil od predmetnej zmluvy o nájme. Z uvedeného vyplýva, že uvedené písomnosti neboli riadne doručené písomnou formou navrhovateľovi (teda v zmysle čl. 9 bod 9.7 Stanov združenia), pričom odporca doručenia predmetných dokladov realizoval prostredníctvom p. V. Y., ktorý od 01.11.2006 zastával pozíciu čestného člena združenia a p. Q. Š., ktorý do dňa 22.09.2009 zastával pozíciu člena predsedníctva a tieto uvedené skutočnosti neoznámili ostatným členom navrhovateľa a osobám konajúcim v mene navrhovateľa. Z výpovede svedka V.. Q.. Q. Š. P. okrem iného vyplýva, že bol zakladajúcim členom s p. P. a s p. W.. Potvrdil, že predmetná nehnuteľnosť bola zbúranisko, ktoré sa začalo okolo roku 2006 stavať a bolo okolo roku 2009 dostavané. Na stavbe pracovala firma, ktorú viedol p. P. U. V.. W. tam chodil a kontroloval stavebné práce. K osobám p. Y. U. V.. Š. sa vyjadril, že chodil na zasadnutia združenia, ale tieto osoby nepozná. Z ustáleného skutkového stavu vykonaným dokazovaním súd dospel k záveru, že je preukázané tvrdenie navrhovateľa, že až z e-mailu odporcu zaslaného navrhovateľovi a až na jeho požiadanie tento s určitosťou zistil, že celková suma nájomného bola oznámená v rozpore so Stanovami a zmluvou o nájme neúčinne dňa 29.06.2009. Navrhovateľ nahliadnutím do spisu zn. Z 11598/209, dňa 02.12.2009 sa dozvedel, že údajne malo dôjsť k odstúpeniu od nájomnej zmluvy a to z Oznámenia odporcu podaného správe katastra (31.07.2009 a dňa 17.10.2009). Svedok Y. S. do Zápisnice pred súdom (v doplňujúcej svedeckej výpovedi) potvrdil, že on požiadal prenajímateľa v priebehu roku 2009 o výšku čiastky nájomného a to po vykonaní kontroly všetkých dokladov združenia, písomne. Z opísaných dôkazov, nakoľko odporca ako prenajímateľ bol v omeškaní, nakoľko neposkytol v čase plnenia súčinnosť potrebnú na splnenie úhrady (t.j. ako prenajímateľ účinne neoznámil navrhovateľovi ako nájomcovi celkovú sumu nájomného na príslušný kalendárny rok do 30. júna príslušného kalendárneho roka) a teda bolo preukázané, že navrhovateľ obratom ako sa dozvedel z e-mailovej korešpondencie s odporcom (prenajímateľom) o výške nájomného, túto úhradu vykonal dňa 08.12.2009 (teda v lehote 30 dní odo dňa doručenia e-mailového oznámenia poukázal platbu na účet odporcu). K porušeniu zmluvnej povinnosti podľa čl. V bod 2 Zmluvy o nájme došlo odporcom, ktorý riadne neoznámil celkovú sumu nájomného na príslušný rok , súc si vedomý povinnosti danej nájomcovi v bode 3 čl. V Zmluvy o nájme , kde sa uvádza, že sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní odo dňa oznámenia vystaveného prenajímateľom podľa bodu 2 čl. V celkovú sumu. Odporca neuniesol dôkazné bremeno a nepreukázal počas konania, že účinne doručil navrhovateľovi odstúpenie od Zmluvy o nájme predmetnej nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008. Podľa čl. 9 bod 9.7 Stanov združenia (platných v tom čase), v mene združenia konal predseda združenia vždy spoločne s jedným členom predsedníctva tak, že k napísanému alebo vytlačenému názvu združenia pripoja svoje podpisy. Takýto doklad s podpismi odporca nepredložil súdu (komunikoval so svedkom p. Roblom, ktorý do zápisnice uviedol, že nepovažoval za potrebné navrhovateľa s týmto oboznámiť).“

7. S poukazom na tieto závery súd prvej inštancie citujúc ust. §§ 522, 40 ods. 1, 2, 663, 671 ods. 1, 676 ods. 1, 2, 3 ods. 1 Obč. zák. žalobe vyhovel a určil, že odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy zo strany žalovaného z 31.07.2009 a zo 17.10.2009 je neplatné. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 142 ods. 1, v spojení s § 151 ods. 3 O.s.p.

8. Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalovaný. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a žalobu zamietol alebo aby ho zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Uviedol, že oznámenie o výške nájomného je jednostranný právny úkon, pri ktorom jeho adresát sám nijaký úkon neuskutočňuje a ani neprejavuje akúkoľvek svoju vôľu. Preto úvaha súdu prvej inštancie o tom, akým spôsobom koná adresát tohto úkonu - žalobca (súd prvej inštancie cituje čl. 9.7 Stanov) je nepodstatná. Na to, aby bolo oznámenie riadne doručené do sféry dispozície adresáta - žalobcu, stačilo, aby bolo doručené na adresu sídla žalobcu a keďže sídlo žalobcu bolo bytom žalovaného, žalovaný oznámenie o výške nájomného doručil do rúk dvoch členov štatutárneho orgánu žalobcu. To, že žalovaný konal transparentne a v dobrej viere tak, aby žalobca bol plne informovaný, mu nemôže byť

na ujmu. Žalovaný totiž mohol predmetné oznámenie zaslať na adresu sídla žalobcu a sám ho prevziať, keďže bol predsedom združenia a teda štatutárnym zástupcom žalobcu. Napriek tomu ho doručil ďalším dvom štatutárnym orgánom žalobcu. Preto podľa žalovaného nie je jasné, na akom základe súd prvej inštancie posúdil jeho konanie ako rozporné s dobrými mravmi. Ďalej žalovaný v odvolaní uviedol, že súd prvej inštancie v neprospech žalovaného skonštatoval, že V. Y. neoznámil doručenie predmetného oznámenia žalobcovi, resp. ostatným členom jeho predsedníctva, z čoho súd prvej inštancie vyvodil, že oznámenie žalobcovi nebolo doručené. Súd prvej inštancie však nevysvetlil, z čoho vyplývala povinnosť V. Y., ktorý bol členom štatutárneho orgánu, toto komukoľvek oznamovať. Ak by aj takúto oznamovaciu povinnosť mal a porušil ju, táto skutočnosť by nemohla byť na ťarchu žalovanému. Okrem toho, súd prvej inštancie odignoroval skutočnosť, že predmetné oznámenie prevzal aj ďalší člen predsedníctva žalobcu Q. Š., ktorého výpoveď v napadnutom rozsudku ani neuviedol. Tak V. Y. ako aj Q. Š. zhodne vypovedali, že predmetné oznámenie prevzali, čo potvrdili svojimi podpismi a táto skutočnosť nebola žiadnym dôkazom vyvrátená. Žalobca sa o predmetnom oznámení dozvedel momentom, keď bolo doručené ktorémukoľvek členovi jeho štatutárneho orgánu. Predmetné oznámenie súvisiace s výškou nájomného žalovaný zaslal aj Q. P. a to na adresu jeho trvalého pobytu, pričom menovaný si zásielku v odbernej lehote neprevzal. Pokiaľ ide o čestné prehlásenie z 28.09.2009 žalovaný v odvolaní poukázal na to, že ak by aj bolo pravé (čo žalovaný spochybňuje), môže nanajvýš svedčiť o tom, že ohľadom platnosti a trvania nájmu v čase podpisu tohto čestného prehlásenia boli pochybnosti a preto mal niekto záujem, aby bolo aj takto potvrdené, že predmetný nájomný vzťah trvá. Žalovaný v odvolaní ďalej uviedol, že v konaní rozsiahlym spôsobom argumentoval, prečo je toho názoru, že predmetná nájomná zmluva je neplatným právnym úkonom. Súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku túto argumentáciu žalovaného nevyvrátil a obmedzil sa na konštatovanie, že predmetná nájomná zmluva je platná. Napadnutý rozsudok je preto arbitrárny a súd prvej inštancie porušil právo žalovaného na spravodlivý proces. Ohľadom neplatnosti nájomnej zmluvy žalovaný v odvolaní poukázal na svoje podanie zo 07.12.2011. Súd prvej inštancie sa podľa žalovaného nevysporiadal s otázkou aktívnej vecnej legitímácie žalobcu vo veci. Poukázal na to, že je predsedom združenia (žalobcu) a doposiaľ nebol platne odvolaný z tejto funkcie. Ako predseda združenia podpísal späťvzatie žaloby ako oprávnený štatutárny orgán.

9. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok treba zrušiť.

10. Odôvodnenie napadnutého rozsudku je síce rozsiahle, ale odvolací súd je nútený konštatovať, že je zmätočné, vnútorne rozporné, nekonzistentné a ako také nespĺňa kritériá, ktoré na odôvodnenie súdneho rozhodnutia kladie ust. § 220 ods. 2 C.s.p. Odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť najmä druhú vetu tohto ustanovenia, ktorá znie takto: „Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax.“ Odôvodnenie napadnutého rozsudku je v príkrom rozpore s týmito požiadavkami, ktoré zákon kladie na odôvodnenie rozhodnutia. Súd prvej inštancie v dôsledku takto nekvalitného odôvodnenia napadnutého rozsudku porušil právo strán na spravodlivý proces a súčasne znemožnil preskúmanie správnosti napadnutého rozsudku odvolacím súdom.

11. Z týchto dôvodov odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok podľa § 389 ods. 1 písm. b/ C.s.p. a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

12. K veci samej odvolací súd uvádza, že žaloba bola podaná na súd prvej inštancie v roku 2009, teda za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku. Z prechodného ust. § 470 ods. 2 C.s.p. vyplýva, že túto žalobu treba posúdiť podľa § 80 písm. c/ O.s.p. Predmetom konania je teda určenie neplatnosti právneho úkonu (odstúpenia od nájomnej zmluvy) v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. Takáto žaloba by nebola prípustná za účinnosti Civilného sporového poriadku, ktorý žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu pripúšťa v zmysle § 137 písm. d/ iba v prípadoch, keď oprávnenie podať takúto žalobu zakladá priamo hmotné právo, pričom typicky ide napr. o žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, neplatnosti skončenia pracovného pomeru a pod. Žalobou podľa § 137 písm. c/ C.s.p. možno uplatniť iba určenie, či tu právo je alebo nie je.

13. Predpokladom úspešnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. je preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. V prejednávanej veci je predmetom konania určenie neplatnosti právneho úkonu a to odstúpenia od nájomnej zmluvy, ktoré realizoval žalovaný listom z 31.07.2009 (č.l. 19). List žalovaného zo 17.10.2009 (č.l. 20) podľa jeho obsahu nemožno vyhodnotiť ako odstúpenie od predmetnej zmluvy. Žalovaný v ňom totiž iba „podčiarkol“ opodstatnenosť odstúpenia od nájomnej zmluvy z 31.07.2009 a teda týmto listom už žiadne ďalšie odstúpenie od predmetnej zmluvy nerealizoval. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy realizovaného listom z 31.07.2009 treba hodnotiť z toho hľadiska, či ide o správne zvolený procesný nástroj, pomocou ktorého sa odstráni neistota v predmetnom právnom vzťahu. Žalovaný tvrdil, že nájomná zmluva z 15.12.2008 je neplatným právnym úkonom. Ak by skutočne išlo o neplatný právny úkon, žalovaný by od neho nemohol odstúpiť, pretože platne odstúpiť možno iba od platného právneho úkonu. V takom prípade by súd prvej inštancie musel žalobe vyhovieť bez toho, aby musel skúmať, či tu bol dôvod na odstúpenie od nájomnej zmluvy v tejto zmluve dojednaný. Nevyriešila by sa však zásadná otázka, ktorou je (ne)platnosť nájomnej zmluvy. V tomto prípade by bolo otáznе, či žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Ak by však predmetná nájomná zmluva bola platným právnym úkonom, potom by tu bezpochyby bol naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od nej, pretože účinkom platného odstúpenia od nej by bolo jej zrušenie zo zákona.

14. Pokiaľ ide o otázku platnosti predmetnej nájomnej zmluvy, z tejto zmluvy je zrejmé, že za žalobcu - nájomcu ju podpísal Q. P., V. Y. U. Q. Š. - všetko členovia predsedníctva žalobcu a žalovaný ju podpísal ako prenajímateľ. Súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku citoval výpoveď Q. P., ktorý vypovedal, že v čase uzavretia predmetnej zmluvy bol predsedom združenia a teda jeho štatutárnym orgánom žalovaný. Na str. 12 odôvodnenia napadnutého rozsudku sa uvádza, že Q.. P. X. V. G. až od 23.09.2009, teda predsedom sa stal až po uzavretí predmetnej zmluvy. Z čl. 9.7 stanov žalobcu pritom vyplýva, že v mene združenia koná predseda združenia vždy spoločne s jedným členom predsedníctva tak, že k napísanému alebo vytlačenému názvu združenia pripoja svoje podpisy. Súd prvej inštancie túto skutočnosť žiadnym spôsobom nevyhodnotil. Pokiaľ totiž nájomnú zmluvu za žalobcu nepodpísal žalovaný ako predseda združenia spolu s jedným členom predsedníctva, žalobca pri uzavretí nájomnej zmluvy nekonal riadne svojím štatutárnym orgánom (nedodržanie spôsobu konania štatutárneho orgánu) a bolo by treba uvažovať o neplatnosti tejto zmluvy v zmysle § 39 Obč. zák. Podľa názoru odvolacieho súdu žalovaný mohol predmetnú zmluvu podpísať na strane prenajímateľa ako fyzická osoba - vlastník predmetných nehnuteľností a súčasne by ju ako predseda združenia mohol podpísať spolu s ďalším členom predstavenstva za združenie ako za nájomcu. Nejednalo by sa tu totiž o prenechanie nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného do nájmu žalovanému, t.j. žalovaný by nehnuteľnosti neprenajal sám sebe. Prenajal by ich združeniu, teda právnomu subjektu odlišnému od neho ako fyzickej osoby. Súd prvej inštancie sa z tohto hľadiska vecou nezaoberal a to napriek argumentácii žalovaného obsiahnutej v jeho podaní zo 07.12.2011 (č.l. 133).

15. K otázke doručenia predmetného odstúpenia od nájomnej zmluvy odvolací súd poukazuje na to, že odstúpenie od zmluvy je jednostranný adresovaný právny úkon a pre jeho účinné doručenie druhej zmluvnej strane sa vyžaduje iba to, aby došiel do sféry dispozície adresáta. Tým sa rozumie, že adresát nadobudol konkrétnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu vôle. Nevyžaduje sa, aby sa adresát zároveň s obsahom prejavu vôle aj oboznámil. Odvolací súd je toho názoru, že ak v prejednávanej veci žalobca odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy preukázateľne doručil dvom členom predsedníctva žalobcu, ktoré je štatutárnym orgánom žalobcu, neprihádza do úvahy iný záver ako ten, že odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy bolo žalobcovi riadne doručené. Čestné prehlásenie z 28.09.2009 nemá pre prejednávanú vec žiadny právny význam. Čestné prehlásenie žalovaného, že predmetné nehnuteľnosti prenajal na základe nájomnej zmluvy z 15.12.2008 žalobcovi, predsa nemôže „zhojiť“ prípadnú absolútnu neplatnosť predmetnej nájomnej zmluvy, keďže k takejto neplatnosti musí súd prihliadnuť ex offa.

16. V novom rozhodnutí o veci súd prvej inštancie rozhodne o trovách prvoinštančného i odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

17. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému povinnosť umožniť žalobcovi nerušený výkon práva nájmu na základe nájomnej zmluvy z 15.12.2008, predmetom ktorej je nájom vyššie špecifikovaných nehnuteľností areálu 8. Mlyn Klepáč, zdržať sa rušivých zásahov do práva žalobcu užívať tieto nehnuteľnosti, ako aj práva ďalších oprávnených osôb

na základe právnych vzťahov medzi žalobcom a týmito osobami, ktoré ich oprávňujú zdržiavať sa v týchto nehnuteľnostiach, a to do skončenia platnosti nájomnej zmluvy zo dňa 15.12.2008.

18. V odôvodnení napadnutého uznesenia súd prvej inštancie uviedol, že žalovaný ako prenajímateľ prenechal predmetné nehnuteľnosti do užívania nájomcovi - žalobcovi na dobu určitú 30 rokov, pričom právo nájmu bolo zapísané aj do príslušného katastra nehnuteľností na LV č. XXXX. Predmetná zmluva o nájme z 15.12.2008 je platná, po formálnej stránke obsahuje všetky zákonné náležitosti, pričom právo nájmu predmetnej nehnuteľnosti bolo zapísané aj do príslušného katastra nehnuteľností na LV č. XXXX. Rozsudkom z 20.06.2016, č. k. 7C/421/2009 súd prvej inštancie určil, že odstúpenie od predmetnej nájomnej zmluvy vykonané žalovaným dňa 31.07.2009 a dňa 17.10.2009, je neplatné. Žalovaný opakovane a hrubým spôsobom narúša právo nájmu žalobcu na základe predmetnej nájomnej zmluvy a preto je potrebné neodkladne upraviť pomery strán. Žalovaný dňa 29.06.2016 zaslal F. W.D., ktorá vykonáva pod záštitou žalobcu činnosť spočívajúcu vo voľnočasovej, vzdelávacej a výchovnej, kultúrnej, športovej a inej aktivity pre deti a mládež mail, ktorým jej oznámil, že dňa 03.07.2016 privezie autom svoje veci, ktoré mieni uskladniť v priestoroch nájmu s tým, aby všetky veci, ktoré sa nachádzajú v týchto priestoroch, slúžiacich na výkon činnosti na základe zmluvy o spolupráci (Zmluva o spolupráci zo dňa 02.02.2012), boli z nehnuteľnosti odstránené. Žalobca žalovanému odpovedal listom z 30.06.2016, v ktorom uviedol, že žalovaný nie je oprávnený vstúpiť do týchto priestorov a vnášať tam svoje veci, tieto priestory sú využívané pre deti, ktoré sú prítomné na akcii, ktorá je pre ne pripravovaná v súlade s predmetnou nájomnou zmluvou a nie je tam priestor pre osobné veci žalovaného. Žalobca súčasne vyzval žalovaného, aby sa zdržal akejkoľvek činnosti, ktorou by narúšal činnosť občianskeho združenia a poukázal na to, že žalovaný nie je oprávnený vstúpiť do priestorov budovy. Napriek tomuto listu žalovaný zaslal dňa 03.07.2016 W. a na vedomie žalobcovi e-mail, v ktorom oznámil, že dňa 04.07.2016 príde zložiť svoje veci do predmetu nájmu. Na to sa žalovaný dňa 04.07.2016 dostavil do areálu 8. Mlyna Klepáč a o tejto skutočnosti žalobcu informovala W., ktorá oznámila žalobcovi e-mailom dňa 05.07.2016 nasledovné: „Dovoľte aby som Vás informovala o nepríjemnej návšteve p. B. W. dňa 04.07.2016 v popoludňajších hodinách cca po 14,00 hod na mlyne Klepáč. V spomínaný deň prišiel p. W. v sprievode 2 mužov do priestorov dielni a bez zaklopania sa doslova vrátil do miestnosti. S krikom a hrubým chovaním požadoval vydanie kľúčov od objektu a aby sme citujem „vypratali priestor a vypadli z mlyna“. Upozorňoval nás, že je jediný a výlučný majiteľ a my tam nemáme čo robiť. V tom čase prebiehal na mlyne detský letný tábor a 25 detí vrátane animátorov boli doslova šokovaní a vydesení jeho agresivitou. Menšie deti sa samozrejme rozplakali a po mojom pokyne sme ich radšej presunuli na lúku vedľa mlyna, aby nemuseli byť svedkom vyčíňania V. W.. Neustále ma verbálne napádal, aby som mu dala kľúče od objektu, lebo potrebuje uskladniť nejaké knihy. Táto situácia sa nestala prvý krát a p. W. vstupoval a narúšal priebeh detských aktivít ako sú detské dielne a oslavy už aj predtým. Týmto Vás chcem upozorniť, že za daných okolností som nútená zvážiť, či s občianskym združením Klepáč naďalej spolupracovať a vykonávať detské aktivity. Je nemysliteľné, aby p. W. takýmto hrubým spôsobom obťažovať deti, rodičov a návštevníkov mlyna. Prosím o zváženie danej situácie a vyjadrenie sa k našej spolupráci“. Vzhľadom na tieto skutočnosti súd prvej inštancie dospel k záveru, že sú splnené zákonné podmienky pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia a preto návrhu vyhovel.

19. Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalovaný. Navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zrušil alebo aby ho zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. Poukázal na to, že výrok napadnutého uznesenia je nevykonateľný a nezrozumiteľný. Okrem toho, súd prvej inštancie zásadným spôsobom obmedzil vlastnícke právo žalovaného, keďže napadnutým uznesením založil právny stav na obdobie 30 rokov, t.j. do skončenia účinnosti nájomnej zmluvy. Zároveň súd prvej inštancie podľa žalovaného bezprecedentne uprednostnil práva „akýchkoľvek tretích osôb“ pred právami žalovaného. Ďalej žalovaný v odvolaní namietol, že súd prvej inštancie si osvojil žalobcovu tvrdenie, že predmetná nájomná zmluva je platne uzavretá, hoci žiadny súd takéto rozhodnutie nikdy nevydal. V konaní tiež podľa žalobcu nebola osvedčená naliehavá potreba nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia. Žalobcom predložené dôkazy sú iba jeho účelovými tvrdeniami. Súd prvej inštancie ponechal bez povšimnutia skutočnosť, že čestné vyhlásenia opisujúce údajné arogantné a hrubé správanie sa žalovaného sú vytlačené a identickým papieri tou istou tlačiarňou a je zrejme, že ich účelovo písala tá istá osoba - zrejme žalobca.

20. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnuté uznesenie, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie nie je vecne správne.

21. Odvolací súd predovšetkým poukazuje na to, že v osobe žalovaného ide o vlastníka dotknutých nehnuteľností, na druhej strane žalobca je ich nájomcom. Je preto treba rešpektovať vlastnícke právo žalovaného, ktoré je nepochybne právom významnejším ako nájomné právo. Súd prvej inštancie takto nepostupoval. Súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť umožniť žalobcovi nerušený výkon práva nájmu a to až do skončenia platnosti nájomnej zmluvy z 15.12.2008. Je pre odvolací súd nepochopiteľné, akými úvahami sa súd prvej inštancie v tejto súvislosti spravoval. Veď predmetná nájomná zmluva bola uzavretá na dobu 30 rokov a ak by napadnuté uznesenie nadobudlo právoplatnosť, prebiehajúci spor o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy by prakticky stratil akýkoľvek význam. Inými slovami, súd prvej inštancie skutočne bezprecedentne napadnutým uznesením založil právny stav, ktorý by tu trval až do skončenia účinnosti nájomnej zmluvy. To okrem iného znamená, že ak by sa preukázalo, že predmetná nájomná zmluva je neplatným právnym úkonom, žalovaný ako vlastník by napriek tomu na základe predmetného neodkladného opatrenia nemal možnosť ujať sa užívania predmetných nehnuteľností a žalobca ako nájomca (a nevlastník) by na druhej strane mohol predmetné nehnuteľnosti užívať aj bez platného právneho titulu po dobu 30 rokov. Odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie z 20.06.2016, č. k. 7C/421/2009- 724 a preto je samozrejmé, že neobstojí argumentácia súdu prvej inštancie, v rámci ktorej súd prvej inštancie na uvedený rozsudok v odôvodnení napadnutého uznesenia poukazoval. Záver súdu prvej inštancie, že predmetná nájomná zmluva je platným právnym úkonom, nebol zatiaľ ničím potvrdený. Žalovaný totiž tvrdí, že ide o neplatný právny úkon, pričom tu absentuje akékoľvek súdne rozhodnutie, ktoré by deklarovalo platnosť predmetnej nájomnej zmluvy. Výrok napadnutého uznesenia, ktorým bolo žalovanému uložené zdržať sa rušivých zásahov do práva „ďalších oprávnených osôb“ užívať predmetné nehnuteľnosti, je nezrozumiteľný a nevykonateľný. Tzv. „ďalšie oprávnené osoby“ totiž vo výroku napadnutého uznesenia nie sú špecifikované a ich špecifikáciu neobsahuje ani predmetná nájomná zmluva. Treba súhlasiť so žalovaným, že súd prvej inštancie uprednostnil práva bližšie nešpecifikovaných „tretích osôb“ pred vlastníckym právom žalovaného.

22. Z uvedeného vyplýva, že napadnuté uznesenie nie je vecne správne a že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vyhovieť. Preto odvolací súd podľa § 388 C.s.p. zmenil napadnuté uznesenie a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

23. Toto rozhodnutie prijal odvolací súd pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

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, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

c/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

d/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

e/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 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 príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).
Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta C.s.p.).
Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 C.s.p.).

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

Povinnosť podľa ods. 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 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C.s.p.).