

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 3Cob/51/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8120211484
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Zol'áková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8120211484.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Zol'ákovvej a členov senátu JUDr. Milana Majerníka a JUDr. Andreja Radomského, v spore žalobcu: CONCEPT 1, s. r. o., IČO: 46 110 925, so sídlom Bardejovská 2611/3, 080 06 Ľubotice, právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou VASIL' & partners, s. r. o., IČO: 47 240 482, so sídlom Žižkova 4D, 040 01 Košice - Juh, proti žalovanému: Normbenz Slovakia, s. r. o., IČO: 35 681 039, so sídlom Einsteinova 24, 851 01 Bratislava - Petržalka, právne zastúpenému Noerr, s. r. o., IČO: 35 905 310, so sídlom AC Diplomat, Palisády 29/A, 811 06 Bratislava - Staré Mesto, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov, č. k. 23Cb/74/2020-95 z 20. júla 2021 takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok súdu prvej inštancie.

Priznáva žalovanému proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom zamietol žalobu a priznal žalovanému proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

2. 2.1 Výrok odôvodnil tým, že žalobca sa žalobou doručenou mu 1. októbra 2020 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť vypratať nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v k. ú.: Ľubotice, obec: Ľubotice, okres: Prešov, zapísanú na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálnym odborom ako stavba so súpisným číslom XXXX, druh stavby: čerpacia stanica PHM, postavenú na pozemku - parcela registra „C“, parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 269 m², odovzdať ju žalobcovi v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku a nahradiť trovy konania. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že ako výlučný vlastník tejto stavby 9. októbra 2013 uzatvoril so žalovaným ako nájomcom zmluvu o nájme čerpacej stanice. Stavba čerpacej stanice, ako aj jej technologické súčasti sú postavené na pozemkoch nachádzajúcich sa v k. ú. Ľubotice a evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX, a to ako parcela registra „C“, parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 959 m², parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2023 m², parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 269 m², parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 489 m². Podielovými spoluvlastníkmi týchto pozemkov s podielmi o veľkosti 1 sú H.. G. D. a E. J.. Podieloví spoluvlastníci pozemkov ako prenajímatelia a žalovaný ako nájomca 9. októbra 2013 uzatvorili nájomnú zmluvu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, predmetom ktorej bol nájom uvedených pozemkov (ďalej len „zmluva o nájme pozemkov“). Obe zmluvy vzhľadom na ich predmet možno považovať sa vzájomne závislé zmluvy, nakoľko ukončenie nájomného vzťahu na základe zmluvy o nájme pozemkov malo za následok skončenie nájomného vzťahu na základe zmluvy

o nájme čerpacej stanice. V zmluve o nájme pozemkov bolo dojednané, že nájomné je žalovaný ako nájomca povinný platiť spoluvlastníkom pozemkov ako prenajímateľom na ročnej báze. V zmysle článku § 3 ods. 1 zmluvy o nájme pozemkov sa zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 1,- euro/rok bez DPH. Žalovaný ako nájomca odo dňa podpisu zmluvy o nájme pozemkov do dňa vypovedania zmluvy (21. jún 2020) neuhradil na účty spoluvlastníkov pozemkov žiadne nájomné. Prenajímatelia pozemkov sa 15. apríla 2020 obrátili na žalovaného s upozornením, že odo dňa podpisu zmluvy o nájme pozemkov neuhrádza dohodnutú sumu nájomného a vyzvali ho na zjednanie nápravy a doplatenie dlžného nájomného na ich účty, a to pod hrozbou ukončenia nájomného vzťahu v zmysle článku § 5 zmluvy o nájme pozemkov. Žalovaný neuhradil dlžnú sumu nájomného ani po doručení tohto upozornenia, a preto prenajímatelia pozemkov 21. júna 2020 v zmysle článku § 5 ods. 1 písm. b) zmluvy o nájme pozemkov vypovedali zmluvu o nájme pozemkov. V dôsledku ukončenia zmluvného vzťahu založeného na základe zmluvy o nájme pozemkov tak v súlade s bodom 8.2 písm. g) zmluvy o nájme čerpacej stanice môže pred uplynutím doby nájmu skončiť aj nájom čerpacej stanice. Nielenže mu nepochybne svedčí právo domáhať sa ukončenia neoprávnených zásahov žalovaného do vlastníckeho práva žalobcu k predmetnej stavbe, ale v súvislosti s opísaným konaním žalovaného mu vznikla závažná ujma a finančná škoda, nakoľko po vypovedaní zmluvy o nájme pozemkov vstúpil do predzmluvných rokovaní s významným prevádzkovateľom siete čerpacích staníc, ktorý však vzhľadom na postoj a aktivity žalovaného odmietol pokračovať v ďalších rokovaníach a pristúpiť k podpisu nájomnej zmluvy. Bez zásahu súdu nie je schopný docieľiť, aby žalovaný upustil od protiprávneho konania a ďalej v ňom nepokračoval.

2.2 Žalovaný vo vyjadrení k žalobe potvrdil, že zmluvu o nájme pozemkov a zmluvu o nájme čerpacej stanice možno vnímať ako vzájomne závislé zmluvy, keďže predmetom zmluvy o nájme pozemkov boli pozemky a predmetom zmluvy o nájme čerpacej stanice boli budovy a ich súčasti. Ďalej uviedol, že vypovedanie nájomnej zmluvy má za následok ukončenie zmluvy o nájme čerpacej stanice a naopak. So žalobcom sú zmluvnými stranami zmluvy o nájme čerpacej stanice. H., G. D., E. J. a Ľ.K. J. sú spoločníkmi žalobcu, pričom žalobca a spoluvlastníci pozemkov sú spriaznené osoby, keďže sú spolu s Ľ. J. spoločníkmi žalobcu. V ten istý deň ako bola uzatvorená zmluva o nájme čerpacej stanice bola uzatvorená aj zmluva o nájme pozemkov. Vypovedanie nájomnej zmluvy o nájme pozemkov má za následok ukončenie zmluvy o nájme čerpacej stanice a naopak. Avšak list obsahujúci upozornenie vlastníkov pozemkov na neuhrádzanie dohodnutého nájomného z 15. apríla 2020 mu doručený nebol. Podací lístok a výpis zo sledovania zásielok nepredstavujú dostatočný dôkaz o údajnom doručení upozornenia. Podací lístok bolo možné jednoducho sfaľšovať, pretože každá zo strán podacieho lístka je skenovaná osobitne. Bez toho, aby bolo možné vidieť originál podacieho lístka nie je možné s absolútnou určitosťou potvrdiť, že naskenované strany podacieho lístka patria k sebe a spolu tvoria jeden doklad o odoslaní zásielky. Zadná strana podacieho lístka, a teda aj podacie číslo uvedené na zadnej strane môže patriť úplne inej zásielke. Toto tvrdenie potvrdzuje tiež fakt, že vo výpise zo sledovania zásielok nie je priamo uvedený odosielateľ ani adresát zásielky, v dôsledku čoho je zrejme iba to, že zásielka s určitým podacím číslom bola doručená v určitý deň. Keďže mal a aj naďalej má pochybnosti ohľadom doručenia upozornenia, zaslal Slovenskej pošte žiadosť o vydanie potvrdenia o tom, či daná zásielka mu bola skutočne doručená. Slovenská pošta nedokázala potvrdiť ani odosielateľa ani adresáta zásielky. Podľa evidencie došlej pošty neobdržal 22. apríla 2020, ani okolo tohto dátumu od žalobcu ani od spoluvlastníkov pozemkov žiadnu poštu. Za zvláštnu považuje skutočnosť, že upozornenie je datované 15. aprílom 2020 a spoluvlastníci pozemkov odoslali prostredníctvom Slovenskej pošty upozornenie až o päť kalendárnych dní neskôr ako je uvedené na podacom lístku, ale aj to, že spoluvlastníci pozemkov údajne odoslali takú dôležitú zásielku obyčajnou poštou a nie s návratkou, čo by sa od rozumného obchodného partnera dalo očakávať. Popritom za prekvapujúce považuje to, že písomná výpoveď z 21. júna 2020 bola zaslaná na návratku. Žalobca teda nepreukázal, že upozornenie mu bolo doručené. Rovnako vlastníci pozemkov nepredložili žiaden dôkaz o vypovedaní nájomnej zmluvy. Keďže v spodnej časti predloženého ukončenia zmluvy o nájme čerpacej stanice chýba podpis konateľky žalobcu H. B. D., ktorá je oprávnená konať za žalobcu samostatne, ukončenie nemá žiadne právne následky. Žalobca síce predložil dôkazy o (neplatnom) ukončení zmluvy o nájme čerpacej stanice, avšak nepreukázal, že vlastníci pozemkov nájomnú zmluvu skutočne vypovedali. Čo sa týka nesplnenia podmienok úhrady nájomného v zmysle článku § 5 bod 1. písm. a) nájomnej zmluvy vlastníci pozemkov ako prenajímatelia môžu vypovedať nájomnú zmluvu, ak „úhrada nájomného nebude vykonaná ani po dvoch mesiacoch od lehoty splatnosti napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa“. Podľa článku § 3 bod 1. nájomnej zmluvy sa vlastníci pozemkov a žalovaný ako zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 1,- euro. Podľa článku § 3 bod 2. nájomnej zmluvy je žalovaný ako nájomca povinný platiť nájomné ročne „na základe faktúry prenajímateľa (t. j. vlastníci pozemkov) vystavenej v súlade s

právnymi predpismi a doručenej nájomcovi, ktorej splatnosť bude 30 dní od jej doručenia nájomcovi“. Z toho podľa neho vyplýva, že na to, aby mohol uhradiť nájomné, musia vlastníci pozemkov vystaviť príslušnú faktúru a doručiť ju. Vlastníci pozemkov však nikdy žiadnu faktúru na úhradu nájomného v súlade s nájomnou zmluvou nevystavili, ani mu nedoručili a ani ho nikdy neupozornili na neuhradenie nájomného. Ak by dostal faktúru, alebo údajne upozornenie, bol by bezpochyby uhradil nájomné, keďže by nechcel riskovať vypovedanie nájomnej zmluvy za neuhradenie ročného nájomného vo výške 1,- euro. Údajný dôvod na vypovedanie zmluvy o nájme pozemkov podľa článku § 5 bod 1. písm. b) tejto zmluvy nie je a nikdy nebol naplnený. Výška nájomného za nájom čerpacej stanice (nachádzajúcej sa na pozemkoch, ktoré si prenajíma na základe zmluvy o nájme pozemkov) pôvodne predstavovala 129.000,- eur/rok bez DPH a bolo ju možné upraviť v súlade s ustanovením o indexácii. Nájomné, vždy uhrádzal riadne a včas, t. j. vopred a za každý kalendárny štvrťrok a žalobca túto skutočnosť nikdy nepoprel. Nepomer medzi výškou nájomného dohodnutého v zmluve o nájme čerpacej stanice a výškou nájomného dohodnutého v zmluve o nájme pozemkov je dôsledkom toho, že prenajímateľmi oboch nehnuteľností sú spriaznené osoby a zmluvné strany považujú zmluvu o nájme čerpacej stanice za hlavnú zmluvu. Každý rok uhradil 99,999 % celkovej sumy za pozemky a budovu a neuhradil menej než 0,00065 % z celkovej výšky nájomného, teda hodnotu, ktorá mu nikdy nebola fakturovaná, ani od neho nikdy nebola požadovaná. Správanie spoluvlastníkov pozemkov nasvedčuje tomu, že sami spoluvlastníci považovali nájomné vo výške 1,- euro/rok za nerelevantnú symbolickú sumu, ktorú vlastne nikdy neočakávali. O tom svedčí tiež to, že spoluvlastníci pozemkov takmer sedem rokov nevystavili žiadnu faktúru, ani od neho každoročne nepožadovali úhradu sumy vo výške 1,- euro, ale aj to, že zmluva ani žiaden iný dokument neobsahuje riadne pokyny na úhradu nájomného. Dokonca ani upozornenie nekonkretizuje meno majiteľa bankového účtu, názov a adresu banky, ani celkovú sumu na úhradu, čo by sa pri profesionálnom obchodnom vzťahu očakávalo. Vypovedanie oboch zmlúv z dôvodu neuhradenia 1,- eura je zámerne vykonštruované a je v rozpore so zásadami dobrých mravov a obchodných vzťahov, a to najmä s ohľadom na skutočnosť, že spoluvlastníci pozemkov už od začiatku platnosti zmluvy o nájme pozemkov, t. j. od roku 2013, nikdy nevystavili faktúru na úhradu nájomného podľa tejto zmluvy. Keďže nie sú splnené podmienky na vypovedanie zmluvy o nájme pozemkov, žalobca nemôže vypovedať, ani ukončiť zmluvu o nájme čerpacej stanice a v tomto dôsledku ho vypratať z tejto nehnuteľnosti. Žalobca v odvolaní vo veci nariadenia neodkladného opatrenia potvrdil, že spolu so spriaznenými spoluvlastníkmi pozemkov vedú obchodné rokovania s iným prevádzkovateľom siete čerpacích staníc, čo by vysvetľovalo nečakané správanie sa žalobcu a spoluvlastníkov pozemkov smerujúce k ukončeniu zmluvných vzťahov s ním.

2.3 Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného uviedol, že na ústnom pojednávaní vo veci samej je pripravený predložiť originálny podací lístok, dôrazne sa ohradzuje voči tvrdeniam uvádzaným žalovaným a poukazuje na právnu vetu rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3M Cdo 6/2010 z 22. septembra 2010. Žalovaný ako nájomca je povinný platiť nájomné spoluvlastníkom pozemkov ako prenajímateľom na ročnej báze. Keďže zo strany žalovaného ako nájomcu odo dňa podpisu zmluvy o nájme pozemkov do dňa vypovedania tejto zmluvy nedošlo k žiadnej úhrade dojednaného nájomného, a to za žiadny kalendárny rok trvania zmluvy, spoluvlastníci pozemkov sa 15. apríla 2020 obrátili na žalovaného s upozornením, že odo dňa podpisu zmluvy o nájme pozemkov neuhrádza dohodnutú cenu nájomného, pričom ho v rámci upozornenia vyzvali aj na zjednanie nápravy, t. j. doplatenie dlžného nájomného na tam uvedené ich osobné účty a to pod hrozbou ukončenia nájomného vzťahu v zmysle článku § 5 predmetnej zmluvy. Žalovaný po doručení upozornenia na úhradu dlžnej sumy nájomného nájomné neuhradil, preto 21. júna 2020 spoluvlastníci pozemkov ako prenajímateľa v zmysle článku § 5 ods. 1 písm. b) zmluvy o nájme pozemkov túto zmluvu platne vypovedali. V dôsledku ukončenia zmluvného vzťahu založeného na základe zmluvy o nájme pozemkov tak v súlade s bodom 8.2 písm. g) zmluvy o nájme čerpacej stanice došlo 21. júna 2020 aj k platnému skončeniu nájomného vzťahu vzťahujúceho sa na čerpaciu stanicu. Keďže oznámenie o ukončení zmluvy bolo riadne podpísané, domnieva sa, že zo strany žalovaného došlo ex post k manipulácii s doručením oznámením. Nájomné bolo dojednané tak, ako to predpokladá platná a účinná legislatíva Slovenskej republiky. Hoci z pohľadu žalovaného sa jednalo o symbolické nájomné, žalovaný vo svojom vyjadrení nespochybnil, že toto nájomné nikdy nezaplatil. Význam faktúry z pohľadu zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty (ďalej len „zákon o dani z pridanej hodnoty“) spočíva v tom, že plní predovšetkým funkciu kontroly dane z pridanej hodnoty a tak slúži na kontrolu DPH, ktorú je povinný odvieť dodávateľ z dodania tovaru alebo služby, ako aj na kontrolu odpočtu uplatňovaného príjmom tovaru alebo služby. Samotný pojem faktúra pozná len zákon o dani z pridanej hodnoty. Podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve ide o účtovný doklad a podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „Obchodný zákonník“) ide o obchodný dokument. Uvedené formy dokladov vystavujú iba

fyzické osoby - podnikatelia, prípadne právnické osoby podnikatelia. Zo žiadnych právnych predpisov nevyplýva oprávnenie fyzickej osoby nepodnikateľa vystavovať účtovné doklady, v dôsledku čoho spoluvlastníci pozemkov neboli oprávnení vystavovať faktúry na úhradu nájomného tak, ako to tvrdí žalovaný. Článok § 3 ods. 2 zmluvy o nájme pozemkov, podľa ktorého nájomca uhrádza nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľmi - spoluvlastníkmi pozemkov, (fyzickými osobami), je tak zjavne nesprávny a ako taký neúčinný, avšak neúčinnosť tohto článku v nadväznosti na jeho zjavnú nesprávnosť nemala žiadny vplyv na existenciu povinnosti žalovaného uhrádzať dohodnuté nájomné, nakoľko v článku § 7 ods. 3 zmluvy o nájme pozemkov si zmluvné strany dojednali tzv. Salvátorskú doložku, podľa ktorej v prípade, že sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy stanú neplatnými alebo neúčinnými, zostáva platnosť zmluvy v ostatných bodoch tým nedotknutá. Neplatné alebo neúčinné ustanovenia budú nahradené zákonom prípustnými ustanoveniami s rovnakým zmyslom. Napriek tejto skutočnosti žalovaný mal počas trvania zmluvy povinnosť uhrádzať nájomné v dohodnutej sume aj bez vystavenia faktúry zo strany prenajímateľov.

2.4 Žalovaný vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu uviedol, že Slovenskej pošte, a. s. zaslal žiadosť o vydanie potvrdenia o tom, či daná zásielka mu bola skutočne doručená, avšak Slovenská pošta, a. s. nedokázala potvrdiť ani odosielateľa ani adresáta danej zásielky. K predloženiu podacieho lístka žalobcom nemá námietky, ale ak by mu aj upozornenie teoreticky bolo doručené, spoluvlastníci pozemkov k nemu aj tak nepriložili žiadnu faktúru, a teda požadované nájomné nemohol uhradiť. Na to, aby mohol uhradiť nájomné mali spoluvlastníci pozemkov príslušnú faktúru vystaviť a doručiť mu ju. Spoluvlastníci pozemkov však nikdy žiadnu faktúru na úhradu nájomného v súlade s nájomnou zmluvou nevystavili, ani mu ju nedoručili a ani ho nikdy písomne neupozornili na neuhradenie nájomného. Argumentácia žalobcu, že faktúry vystavujú iba fyzické osoby - podnikatelia, resp. právnické osoby - podnikatelia je nepravdivá, účelová a bez akéhokoľvek právneho základu, pričom poukazuje na ustanovenie § 72 ods. 1 zákona o dani z pridanej hodnoty. Nikde v slovenskom právnom poriadku nie je uvedené, že faktúru môže vystaviť iba podnikateľ a naopak, že fyzická osoba - nepodnikateľ nemôže, resp. má zakázané vystaviť faktúru. Nemôže sa stotožniť s názorom žalobcu, že faktúra ako účtovný doklad plní funkciu len z pohľadu kontroly dane z pridanej hodnoty. V tomto prípade je faktúru potrebné považovať za účtovný doklad, ktorým dodávateľ (t. j. spoluvlastníci pozemkov) ako prenajímateľa požadovali za poskytnuté plnenie úhradu v dohodnutej sume do určitého termínu. Faktúry môžu vystavovať dokonca aj podnikatelia, ktorí nie sú platcami DPH. Preňho je vystavená a doručená faktúra v zmysle nájomnej zmluvy potrebná na preukázanie nákladov v rámci jeho účtovníctva. Bez faktúry ako účtovného dokladu by náklady spočívajúce v nájomnom v prípade daňovej kontroly mohli byť považované za neoprávnené. Pri podpise zmluvy spoluvlastníci pozemkov nemali proti danému ustanoveniu nájomnej zmluvy žiadne výhrady, a preto má za to, že táto argumentácia bola účelová a zo strany spoluvlastníkov pozemkov vykonštruovaná na docelenie ukončenia zmluvy o nájme pozemkov a zmluvy o nájme čerpacej stanice. Argumentáciou Salvátorskou doložkou sa žalobca zrejme snaží vyvolať neúčinnosť článku § 3 ods. 2 nájomnej zmluvy. Účelom tzv. Salvátorskej doložky je predísť úplnej neplatnosti zmluvného vzťahu pre neplatnosť určitej časti zmluvy. Spoluvlastníci pozemkov tvrdia, že ustanovenia týkajúce sa vystavovania faktúr sú „nesprávne“, pričom tento pojem je veľmi vágny a subjektívny a nie je zjavné, čo ním chceli povedať. Nepochybniteľné však je, že iba nesprávnosť určitého ustanovenia nevedie vo všeobecnosti k jeho neúčinnosti. Argument žalobcu, podľa ktorého je článok § 3 ods. 2 zmluvy o nájme pozemkov neúčinný z dôvodu jeho „nesprávnosti“, neobstoí. Uzavrel, že spoluvlastníci pozemkov boli bezpochyby povinní vystaviť faktúru, čo však nikdy neurobili. Navyše až do doručenia oznámenia o ukončení nemal vedomosť o číslach účtov spoluvlastníkov pozemkov, a teda nájomné uhradiť nemohol. Keďže žalobca predložil súdu ako dôkaz oznámenie o ukončení zmluvy, v ktorom chýba podpis konateľa žalobcu, namietal ex post manipuláciu s doručením oznámením. Zároveň z dôvodu, že podmienky na úhradu nájomného podľa zmluvy o nájme pozemkov, (t. j. vystavenie faktúry spoluvlastníkmi pozemkov a jej doručenie) neboli splnené, nájomné uhradiť nemohol. Napriek tomu informoval spoluvlastníkov pozemkov, že je pripravený uhradiť nájomné bezodkladne potom, čo mu spoluvlastníci pozemkov vystavia a doručia príslušné faktúry.

2.5 Súd prvej inštancie vychádzal pri rozhodovaní zo zistenia, že H.. G. D. a E. J. ako prenajímateľa a žalovaný ako nájomca uzatvorili zmluvu o nájme pozemkov, v zmysle článku § 1 ktorej predmetom a účelom nájmu boli pozemky s parcelnými číslami XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X nachádzajúce sa v katastrálnom území Ľubotice, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX. Podľa článku § 1 bod 2. tejto zmluvy prenajímateľ touto zmluvou dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1. § 1 tejto zmluvy za účelom prevádzky čerpacej stanice pohonných látok (ČS PHL) LUKOIL. Prevádzkovaním ČS PHL sa rozumie predaj všetkých druhov benzínu, motorovej nafty, LPG a iných pohonných látok, ktoré nájomca zvolí na predaj, predaj akéhokoľvek ďalšieho tovaru, poskytovanie

jednoduchej údržby vozidiel a iných služieb, ktoré sa podľa nájomcu majú poskytovať zákazníkom na ČS PHL a vykonávanie všetkých ostatných činností, ktoré sa obvykle vykonávajú na ČS PHL prevádzkovaných pod značkou LUKOIL, ktoré súvisia alebo sú potrebné na výkon uvedených činností. V zmysle článku § 2 bod 1. nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu 15 rokov, tak aby začiatok aj koniec trvania nájmu bol totožný s dobou trvania zmluvy o nájme čerpacej stanice uzatvorenej medzi spoločnosťou CONCEPT 1 s.r.o. (IČO: 46110925) a nájomcom dňa 09.10.2013. Podľa článku § 3 bod 1. zmluvy o nájme pozemkov sa zmluvné strany dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 1,- euro/rok bez DPH. Podľa článku § 3 bod 2. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude povinný platiť prenajímateľovi nájomné ročne, a to na základe faktúry prenajímateľa vystavenej v súlade s právnymi predpismi a doručenej nájomcovi, ktorej splatnosť bude 30 dní od doručenia nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru najskôr v 1. deň kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí (t. j. najskôr 01.01. príslušného kalendárneho roka). Podľa článku § 5 bod 1. zmluvy o nájme pozemkov prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak: a) nájomca aj po primeranej lehote na zjednanie nápravy po doručení písomného upozornenia prenajímateľa užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, b) úhrada nájomného nebude vykonaná ani do dvoch mesiacov od lehoty splatnosti napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. Ľubotice sú v časti A zapísané parcely č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, pričom právny vzťah k stavbe nachádzajúcej sa na pozemku 2644/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX. V časti B sú uvedení spoluvlastníci G. D. a E. J.. Na liste vlastníctva č. XXXX pre k. ú. Ľubotice je v časti A zapísaná stavba - čerpacia stanica PHM so súpisným číslom XXXX stojaca na parcele č. XXXX/X a v časti B je uvedený vlastník, ktorým je žalobca. Zmluva o nájme čerpacej stanice bola uzatvorená medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným (v čase uzatvorenia tejto zmluvy mal žalovaný obchodné meno Z. R., R.. K.. S., ktoré je od 2. decembra 2014 zmenené na obchodné meno Normbenz Slovakia, s. r. o.) ako nájomcom. Podľa bodu 2.1 bolo predmetom tejto zmluvy prenechanie predmetu nájmu nájomcovi, aby ho tento po dobu nájmu užíval za účelom prevádzkovania čerpacej stanice alebo za akýmkoľvek iným účelom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Podľa bodu 3. zmluvy o nájme čerpacej stanice prenajímateľ sa zaviazal odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 31.12.2013. Dojednané bolo, že deň fyzického odovzdania predmetu nájmu nájomcovi je zároveň počiatkom nájmu. Podľa bodu 4. zmluvy o nájme čerpacej stanice zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 10.750,- eur/mesiac bez DPH, čo predstavuje 129.000 eur/rok bez DPH. Podľa bodu 8.1 tejto zmluvy nájom sa dojednáva na dobu 15 rokov odo dňa prevzatia. Zmluvné strany sa zaväzujú po uplynutí 13 rokov odo dňa prevzatia rokovať o možnosti predĺženia doby nájmu a jej podmienkach. Podľa bodu 8.2 písm. g) zmluvy o nájme čerpacej stanice nájom môže skončiť pred uplynutím doby nájmu skončením nájomnej zmluvy, uzavretej dňa 09.10.2013 medzi nájomcom a prenajímateľmi - p. H.. E. D., X.. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX a E. J.H., X.. XX.XX.XXXX, L. E. XXXX/XX, J., ku ktorej sa táto zmluva viaže. Spoluvlastníci pozemkov listom z 15. apríla 2020 upozornili žalovaného, že za parcelu zapísanú na liste vlastníctva č. XXXX a užívanú na základe zmluvy o nájme z 9. októbra 2013, nebola nimi prijatá úhrada nájomného za obdobie od podpisu zmluvy ku (dnešnému) dňu 15. aprílu 2020. Toto upozornenie obsahovalo aj výzvu na zjednanie nápravy a úhradu nájomného a čísla účtov. Podľa kópie podacieho lístka odosielateľom zásielky bol E. J., E. XX, XXX XX J. a adresát žalovaný, U. XX, XXX XX L., pričom podľa kópie druhej strany podacieho lístka išlo o doporučenú zásielku druhej triedy, podacie číslo RF208694215 SK s hmotnosťou 0,012 kg za cenu 1,55 euro, prijatú 20. apríla 2020 o 12:37 hod. na pošte v Hendrichovciach. Podľa predloženého dokumentu z internetového portálu pošty zásielka č. RF208694215 SK mala byť doručená adresátovi 22. apríla 2020 o 12:44 hod. a prevzatá na doručenie bola 22. apríla 2020 o 6:57 hod.. V preprave bola 20. apríla 2020 o 14:47 hod. a podaná na pošte Hendrichovce bola 20. apríla 2020 o 12:37 hod.. Žalobca listom z 21. júna 2020 v súlade s článkom § 8 bod 8.2 písm. g) zmluvy o nájme pozemkov vyzval žalovaného, aby v zmysle článku § 8 bod 8.7 najneskôr do 45 dní odo dňa skončenia nájmu (21. júna 2020) odstránil z predmetu nájmu huteľné veci, ktoré v ňom umiestnil, úpravy, ktoré vykonal, zariadenia, ktoré inštaloval na predmete nájmu. Tento list má síce vyznačené miesto na podpis konateľa žalobcu, avšak tento podpis reálne parafovaný nie je. Podľa doručky je ako adresát zásielky s doručenkou uvedený žalovaný, adresát doručky žalobca a pod vyznačením podpisu o potvrdení prevzatia zásielky je uvedený splnomocnenec pečiatka spoločnosti žalovaného s podpisom 24. júna 2020. Žalovaný e-mailom preveroval informáciu, kto bol odosielateľom a prijímateľom zásielky s referenčným číslom RF208694215SK, ktorá mu mala byť doručená zo strany žalobcu a ktorej obsahom malo byť upozornenie, ktorým ho spoluvlastníci pozemkov vyzývali na úhradu nájomného za prenájom pozemkov. Slovenská pošta, a. s. mu e-mailom odpovedala, že požadované informácie mu nemôže poskytnúť, nakoľko doručovateľ v informačnom systéme (pokiaľ

ide o takéto zásielky) tieto údaje neviduje a potvrdila len to, že táto zásielka bola realizovaná z podaciej pošty Hendrichovce o hmotnosti 0,012 kg a bola doručená 22. apríla 2020 poštou Bratislava 5.

2.6 Súd prvej inštancie zo súdneho registra a z vyjadrenia žalobcu zistil, že skončenie nájomného vzťahu založeného zmluvou o nájme pozemkov bolo riešené aj v spore o vypratanie nehnuteľnosti vedenom Okresným súdom Prešov pod sp. zn. 32C/89/2020, pričom súd rozsudkom, č. k. 32C/89/2020-97 z 25. marca 2021 žalobu zamietol. V odseku 31. odôvodnenia tohto rozsudku súd uviedol, že z obsahu spisu a vykonaného dokazovania vyplynulo to, že nebolo preukázané, že došlo k doručeniu upozornenia zo strany žalobcov o neuhrádzanie nájomného za pozemky, na ktorých stojí čerpacia stanica tak, ako to predpokladá § 5 ods. 1. písm. b) nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a žalovaným dňa 09.10.2013. Žalobcovia síce predložili či už fotokópie alebo originály dodacích listov adresovaných žalovanému, avšak žalovaný doručenie týchto upozornení poprel a dôkazné bremeno, ktoré zaťažuje žalobcov vo vzťahu k otázke doručenia tohto upozornenia unesené nebolo. V tomto smere súd podotýka, že originál tohto podacieho lístka nebol predložený ani v tomto konaní. Súd uviedol, že podací lístok o podaní doporučenej zásielky je len dôkazom o tom, že žalobcovia žalovanému zaslali listovú zásielku, ale nepreukazuje obsah tejto listovej zásielky, ani jej doručenie s odkazom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Obo 3/2008 z 2. apríla 2008.

2.7 Dôkazné bremeno zaťažuje žalobcu, v ktorého záujme je preukázanie pravdivosti ním tvrdených skutočností, zakladajúcich ním tvrdené právo. Na druhej strane žalovaného zaťažuje dôkazné bremeno spočívajúce v preukázaní skutočností, ktoré vylučujú existenciu uplatňovaného práva, ak jeho existenciu žalobca preukázal (viď rozhodnutia najvyššieho súdu, sp. zn. 2Cdo/256/2012 z 26. júna 2013, sp. zn. 6Cdo/95/2011 z 30. apríla 2012). Povinnosť tvrdenia a hlavne preukazovania má svoje mantinely, medzi ktoré patrí uplatnenie pravidla „neexistencia sa nepreukazuje“, vychádzajúceho z tzv. negatívnej dôkaznej teórie, lebo od nikoho nemožno spravodlivo požadovať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti (rovnako aj uznesenie najvyššieho súdu, sp. zn. 6Cdo/81/2010 z 31. mája 2010). Táto teória nemá oporu v texte zákona. Jej aplikácia je výhradne logickou požiadavkou.

2.8 V odseku 32. odôvodnenia rozsudku, č. k. 32C/89/2020-97 z 25. marca 2021 súd posudzoval aj dôvod neuhrádzania nájomného za pozemky nachádzajúce sa pod čerpacou, resp. pri čerpacej stanici vo výške 1,- euro ročne žalovaným s tým, že aj v tomto konaní žalovaný uvádzal, že išlo o symbolické nájomné, keďže žalovaný uhrádzal nájomné za prenájom samotnej čerpacej stanice vo výške 129.000,- eur ročne obchodnej spoločnosti CONCEPT 1, s. r. o.. Jej spoločníkmi boli samotní žalobcovia H.. G. D., E. J. a L. J. a jej konateľmi boli L. J. a H.. B. D., čo nebolo sporné. Takisto nebolo sporné ani personálne prepojenie medzi žalobcom v tomto konaní a prenajímateľmi pozemkov pod čerpacou stanicou, resp. pri čerpacej stanici (H.. G. D. a E. J.). Ani v tomto konaní žalobca nespochybňoval svoje tvrdenie, že žalovaný uhrádzal nájomné za predmet nájmu vo výške 10.750,- eur mesačne s DPH (ročne 129.000,- eur bez DPH). Žalovaný nespochybňoval, že neuhrádzal nájomné podľa zmluvy o nájme pozemkov vo výške 1,- euro, avšak poukazoval na dohodnuté platobné podmienky, že nájomné bude uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájmcovi. Sporné rovnako nebolo, že v spore vedenom pod sp. zn. 32C/89/2020 nebolo preukázané, že by žalobcovia, ako prenajímatelia vystavovali žalovanému faktúry, na základe ktorých by bol povinný nájomné platiť. Prenajímatelia ani nespochybňovali skutočnosť, že faktúry vystavované neboli, avšak odôvodňovali to tým, že ako fyzické osoby ich ani vystavovať nemôžu. Súd, však poukazoval na to, že v zmluve sa ako fyzické osoby zaviazali na ich vystavovanie s tým, že na základe týchto faktúr potom bude uhrádzané nájomné za pozemky. Vo vzťahu k vyriešeniu tejto otázky súd v spore vedenom pod sp. zn. 32C/89/2020 poukázal aj na konštatovanie odvolacieho súdu v uznesení (neodkladné opatrenie), č. k. 9Co/41/2020-129 z 10. septembra 2020, že v zmluve sa jednoducho tieto fyzické osoby prenajímatelia zaviazali, že na podklade faktúr, potom bude uhrádzané nájomné. Povinnosť vystaviť faktúru určuje zákon o dani z pridanej hodnoty subjektom uvedeným v ustanovení § 72. Ak žalobcovia medzi nimi, ale nie sú, neznamená, že faktúru vystaviť nemôžu. Zvlášť, keď sa k tomu v zmluve zaviazali s tým, že aplikovateľný je v danom prípade zákon o účtovníctve, ktorý náležitosti faktúry upravuje. V danom prípade tak rovnako súd vyhodnotil (ako aj súd vo veci vedenej pod sp. zn. 32C/89/2020), že prenajímateľom pozemkov pod čerpacou stanicou, resp. pri čerpacej stanici, nič nebránilo faktúry vystaviť tak, ako sa na to zaviazali v zmluve o nájme pozemkov.

2.9 Súd prvej inštancie tiež poukázal na to, že podľa výpisu z obchodného registra sú konateľmi žalobcu L. J. a H.. B. D., pričom konať menom spoločnosti môže každý konateľ samostatne a podpisovanie v mene spoločnosti sa vykoná tak, že k jej obchodnému menu konateľ pripojí svoj podpis uvedený v podpisovom vzore. Súdu však bola predložená kópia oznámenia o skončení nájmu čerpacej stanice z 21. júna 2020 (č. I. 32 spisu), ktorá nebola opatrená podpisom konateľa spoločnosti. V zmysle nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. II. ÚS 38/2015 dôkazné bremeno týkajúce sa skutočností

leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé dôsledky. Ide teda o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tvrdí.

2.10 Ako si strany dohodli v zmluve, tak aj zákon umožňuje, ukončenie nájmu na čas určitý aj pred uplynutím tohto času. Takto možno nájom ukončiť výpoveďou tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď je jednostranný, adresovaný právny úkon, ktorý ak bol urobený platne, spôsobuje zánik nájomného vzťahu. Účinnosť výpovede nastáva doručením druhej zmluvnej strane. Účinnosťou začína plynúť výpovedná doba. Pre posúdenie účinnosti takéhoto typu právneho úkonu, teda nebolo v súlade s vyššie citovaným ustanovením § 20 ods. 2 Občianskeho zákonníka, oznámenie, resp. jeho kópia podpísaná konateľom žalobcu. Preto súd považoval túto výpoveď - označenú ako oznámenie za neplatnú. Navyše súd prihliadol aj na skutočnosť, že v priebehu konania bola zistená závislosť zmluvy o nájme pozemkov a zmluvy o nájme nebytových priestorov - čerpacej stanice. Výpoveď z nájmu realizovaná vo vzťahu k pozemkom bola účelová, keďže pri nájme pozemkov ide iba o skutočne symbolické nájomné (1,- euro), o čom svedčí suma nájomného vo vzťahu k čerpacej stanici. V tomto smere mal súd za to, že je tu priestor na aplikáciu právnej vety uvedenej v rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky, č. k. III.ÚS 47/2019-51, v zmysle ktorej podľa § 3 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. V obchodnoprávných vzťahoch je obsahovo podobným ustanovením znenie § 265 Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého platí, že výkon práva, ktorý je v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku nepožíva právnu ochranu. Zásady poctivého obchodného styku sú chápané ako pravidlá slušného správania sa podnikateľov nielen vo vzájomnom styku ale i pri kontaktoch s nepodnikajúcimi osobami. Ide o akúsi podmnožinu dobrých mravov. Vrátiac sa späť k prapodstate práva, možno konštatovať, že jeho základnou funkciou je ochrana subjektov konajúcich bona fidae.

2.11 Vo vzťahu k absencii fakturácie nájomného za pozemky súd prvej inštancie v neposlednom rade poukázal aj na jednu z najdôležitejších zásad, ktorá sa uplatňuje v súkromnom práve už od doby rímskeho práva, a vo všeobecnosti je nutné, ju pripomínať aj v súvislosti so zásadami poctivého obchodného styku. Výraz *pacta sunt servanda* pochádza z latinčiny a v preklade znamená „zmluvy sa majú dodržiavať“. V praxi sa táto zásada prejavuje tak, že ak sa strana zmluvne zaviazala k určitej povinnosti (napríklad vystaviť faktúru alebo zaplatiť nájmomné), musí túto povinnosť aj splniť. Ak by zmluvná strana tento svoj záväzok porušila, postihne ju sankcia, napr. v podobe neplatného skončenia nájomného vzťahu, alebo naopak v podobe vzniku dôvodu na skončenie nájomného vzťahu. Táto zásada v sebe zároveň obsahuje pravidlo, že zmluvu nemožno meniť bez súhlasu druhej strany, pokiaľ zákon neustanovuje inak. V tejto súvislosti súd pripomenul, že žalobca ako prenajímateľ sa sám rozhodol prenajať nehnuteľnosť na dobu 15 rokov a aj tu platí, že zmluvy sa majú dodržiavať (bez nutnosti vyhľadávania dôvodu ako docieľiť zmenu svojho záväzku, bez potreby dohody či rokovania s obchodným partnerom).

2.12 Z týchto dôvodov súd prvej inštancie žalobu ako nedôvodnú zamietol.

2.13 Súd prvej inštancie predmet sporu právne posúdil podľa ustanovenia § 3, § 20 ods. 1, § 123, § 124, § 663, § 664, § 671 ods. 1, § 676 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 9 ods. 1, ods. 2, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), § 264, § 265 Obchodného zákonníka.

2.14 O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) v spojení s ustanovením § 262 ods. 1, ods. 2 CSP a priznal úspešnému žalovanému proti neúspešnému žalobcovi nárok na náhradku trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

3. Proti tomuto rozsudku v celom rozsahu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca. Namietal, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Mal za to, že práve právoplatné právne závery prijaté v konaní vedenom Okresným súdom Prešov pod sp. zn. 32C/89/2020 môžu byť jediným aprobovaným základom pre rozhodovanie v tomto spore, a teda o jeho nároku na vypratanie stavby čerpacej stanice PHM, a preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie považuje za predčasne vydaný a za taký, ktorý je v rozpore s platnou a účinnou koncepciou vedenia civilného súdneho konania. K prerušeniu tohto konania malo dôjsť aj bez návrhu sporových strán, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného pod sp. zn. 32C/89/2020, v ktorom by bola ustálená rozhodujúca skutočnosť, či zmluva o nájme pozemkov pod stavbou čerpacej stanice bola ukončená zo strany spoluvlastníkov pozemkov platným spôsobom alebo tomu tak nebolo. V súvislosti s namietanými nesprávnymi skutkovými zisteniami poukázal na skutočnosť, že súd prvej inštancie v

rámci odôvodnenia napadnutého rozhodnutia uviedol, že sa oboznámil so súdnym spisom vedeným pod sp. zn. 32C/89/2020, z ktorého je zrejmé, že právny zástupca vlastníkov pozemkov ako žalobcov predložil na pojednávaní konanom 25. marca 2021 k nahliadnutiu súdu, ako aj žalovanému originál upozornenia zo strany žalobcu v 1. rade z 15. apríla 2020 spolu s originálom podacieho lístka a taktiež ďalšie upozornenie zo strany žalobcu v 2. rade vo vzťahu k žalovanému z 20. apríla 2020 s originálom podacieho lístka, pričom súd v odseku 65. odôvodnenia uvádza, že podací lístok nebol v tomto ani v inom súdnom konaní predložený. Taktiež v rámci tohto súdneho konania boli predkladané informácie o preprave zásielky s vyznačeným dátumom doručenia žalovaného ako adresátovi, a to v prípade upozornenia z 15. apríla 2020 - toto bolo žalovanému doručené 17. apríla 2020 a upozornenie z 20. apríla 2020 bolo žalovanému doručené 22. apríla 2020. Služba sledovanie zásielky poštového doručovateľa Slovenskej pošty umožňuje získať informácie o pohybe zásielky od jej podania na poštovú prepravu až po jej dodanie adresátovi, pričom vo vnútroštátnom styku je štandardne poskytovaná ku všetkým zásielkam s podacím číslom. Predložené informácie o pohybe zásielky majú povahu verejnej listiny. V nadväznosti na to podotkol, že v zmysle uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10Sžd/20/2011 z 25. apríla 2012 žalobca v podanom odvolaní tvrdil, že doručenka nemá povahu verejnej listiny. Uvedené tvrdenie je nesprávne, keďže riadne vyhotovená doručenka má povahu verejnej listiny. Doručenka ako verejná listina preukazuje pravdivosť toho, čo sa v nej potvrdzuje a je dôkazom, že sa písomnosť doručila, ak nie je preukázaný opak. To znamená, že pre ňu platí vyvrátená domnienka jej správnosti, pričom jej správnosť sa v súdnom alebo v správnom konaní nedokazuje, dokazuje sa len jej prípadná nesprávnosť. K namietanému nesprávnemu právnomu posúdeniu veci súdom prvej inštancie konštatoval, že ak žalovaný poprel doručovanie upozornenia, bol súčasne povinný preukázať, resp. uviesť, aká zásielka mu bola zo strany vlastníkov pozemkov doručovaná, nakoľko z obsahu súdneho spisu nepochybným spôsobom vyplýva doručovanie listových zásielok zo strany vlastníkov pozemkov žalovanému 17. apríla 2020 a 20. apríla 2020, pričom ani v jednom z týchto prípadov žalovaný nepreukázal, aká zásielka mu bola zo strany vlastníkov pozemkov doručovaná. Ohľadom nevystavovania faktúr spoluvlastníkmi pozemkov trval na tom, že žiadny z právnych predpisov Slovenskej republiky neopravňuje fyzickú osobu - nepodnikateľa vystavovať účtovné doklady, resp. obchodné dokumenty, príp. faktúru, nakoľko toto oprávnenie, resp. povinnosť je vyhradená fyzickým a právnickým osobám podnikateľom v zmysle zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), resp. Obchodného zákonníka, a teda spoluvlastníci pozemkov neboli oprávnení vystavovať faktúry na úhradu nájomného tak, ako to tvrdí súd prvej inštancie. Faktúru vystavuje iba podnikateľ - fyzická osoba (živnostník, SZČO) alebo právnická osoba s uvedením identifikačného čísla organizácie (IČO), príp. daňového identifikačného čísla (DIČ). Domnieval sa, že ak sú v nájomnej zmluve dohodnuté všetky platobné podmienky, pričom zmluva obsahuje aj všetky náležitosti účtovného dokladu podľa § 10 ods. 1 zákona o účtovníctve nie je potrebné vystavovať zo strany prenajímateľa samostatné faktúry. Dokonca Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky mu potvrdilo, že uzatvorená nájomná zmluva je účtovným dokladom, na základe ktorého vzniká účtovný prípad, a teda v tomto smere nebolo potrebné ani vystavenie faktúr zo strany vlastníkov pozemkov ako prenajímateľov, nakoľko povinnosť uhrádzať nájomné vyplýva žalovanému priamo zo zmluvy o nájme pozemkov. Zdôraznil tiež, že článok § 3 bod 2. zmluvy o nájme pozemkov, podľa ktorého nájomca uhrádza nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľmi - vlastníkmi pozemkov (fyzickými osobami), je tak zjavne nesprávny a ako taký neúčinný, avšak neúčinnosť tohto ustanovenia v nadväznosti na jeho zjavnú nesprávnosť nemala žiadny vplyv na existenciu povinnosti žalovaného uhrádzať dohodnuté nájomné, nakoľko v zmysle článku § 7 ods. 3 zmluvy o nájme pozemkov, v ktorom zmluvné strany dojednali tzv. Salvátorskú doložku: „V prípade, že sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy stanú neplatnými alebo neúčinnými, zostáva platnosť zmluvy v ostatných bodoch týmto nedotknutá. Neplatné alebo neúčinné ustanovenia budú nahradené zákonom prípustnými ustanoveniami s rovnakým zmyslom. Podľa jeho názoru o nepoctivých zámeroch žalovaného svedčí koniec - koncov aj skutočnosť, že ani po doručovaní predmetných upozornení, ani po začatí súdneho konania vedeného pod sp. zn. 32C/89/2020 a ani po začatí tohto súdneho konania žalovaný nepristúpil k úhrade dohodnutej sumy ročného nájomného. Pritom skutočnosť, či sa jedná o nájomné symbolické alebo nie, už nie je relevantnou, nakoľko žalovaný už musel nadobudnúť zrejmú vedomosť o tom, že vlastníci pozemkov trvajú na úhrade predmetnej sumy nájomného. Aj keby bola argumentácia súdu prvej inštancie týkajúca sa vystavovania faktúr zo strany vlastníkov pozemkov správna, zo strany žalovaného dochádza k vzniku bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní pozemkov bez riadnej úhrady nájomného aj napriek skutočnosti, že zo strany vlastníkov pozemkov nedochádzalo k vystavovaniu faktúr. V tomto kontexte však už konajúci súd zásadu „pacta sunt servanda“ v rámci vlastnej myšlienkovej úvahy pri vydávaní rozhodnutia nepoužil, čo jasným spôsobom svedčí o dvojakom metri, ktorým súd posudzuje správanie dvoch rovnocenných zmluvných

strán. Na základe uvedených skutočností žalobca žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný podaním zo 16. septembra 2021, v ktorom uviedol, že nie je možné súhlasiť s tvrdením žalobcu o nevyhnutnosti prerušenia konania, pretože bol to práve žalobca, kto inicioval druhé konanie o vypratanie nehnuteľnosti bez toho, aby sám počkal na rozhodnutie v konaní týkajúcom sa pozemkov. Keďže podací lístok nie je dôkazom o obsahu zásielky a jej doručení, žalobca nepreukázal doručenie upozornenia žalovanému. Žalobca nepredložil a ani nemohol predložiť doručenkú súdu prvej inštancie z dôvodu, že spoluvlastníci pozemkov mu údajne zaslali upozornenie bez doručienky. Čo sa týka odpovede Finančného riaditeľstva Slovenskej republiky na otázku žalobcu, nie je v nej uvedené, že faktúry nie je možné vystaviť, inými slovami, že spoluvlastníci pozemkov nemohli vystaviť faktúry. Na základe uvedených skutočností žalovaný žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

5. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadril žalobca podaním z 28 septembra 2021, v ktorom zopakoval svoje argumenty ohľadom doručovania upozornení z 15. apríla 2020 a zo 17. apríla 2020, preukázania skutočnosti, aká zásielka bola žalovanému zo strany spoluvlastníkov pozemkov doručovaná a nemožnosti vystavovania faktúr spoluvlastníkmi pozemkov.

6. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný podaním doručeným súdu prvej inštancie 18. októbra 2021, v ktorom uviedol, že žalobca vo svojom vyjadrení neuviedol žiadne nové skutočnosti, ani nevyvrátil jeho argumentáciu a že podstatné okolnosti prípadu a argumenty k odvolaniu uviedol vo vyjadrení zo 16. septembra 2021, na ktorom aj naďalej trvá. Na základe uvedených skutočností žalovaný opakovane žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

7. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací, v rámci kompetencií vyplývajúcich z ustanovenia § 34 CSP, po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), prejednal odvolanie podané žalobcom a preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 378 a nasl. CSP bez toho, aby nariadil odvolacie pojednávanie podľa § 385 CSP (a contrario) a na tomto pojednávaní zopakoval, či doplnil dokazovanie vykonané prvoinštančným súdom. Právnym dôsledkom takéhoto postupu odvolacieho súdu je jeho viazanosť skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 382, § 385 CSP). Pri preskúmaní napadnutého rozsudku bol odvolací súd viazaný dôvodmi podaného odvolania do tej miery, že nebol oprávnený tento rozsudok preskúmať z iných dôvodov, než ktoré boli výslovne uvedené v podanom odvolaní. Výnimkou by mohli byť len vady konania, ktoré sa týkajú procesných podmienok, aj keď neboli v odvolacích dôvodoch uplatnené (§ 380 ods. 1, 2 CSP). Pretože rozsudok vo veci samej musí byť verejne vyhlásený, odvolací súd uverejnil v zákonom stanovenej lehote miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a webovej stránke Krajského súdu v Prešove (§ 378 ods. 2, § 219 ods. 1, 3 CSP). Po prieskume napadnutého rozhodnutia podľa vyššie uvedených zásad (§ 379, § 380 ods. 1, 2 CSP) dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné a napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správne potvrdiť.

8. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 387 ods. 2 CSP, 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.

9. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II. ÚS 78/05).

10. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia

prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie dostatočným, jasným, zrozumiteľným a výstižným spôsobom vysvetlil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané, z akých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil. Podrobným spôsobom objasnil, na základe akých skutočností a na podklade akej právnej úpravy vec právne posúdil. V nadväznosti na uvedené odvolací súd nepovažoval za potrebné opakovať resp. dopĺňať rozhodnutie súdu prvej inštancie. Len na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie uvádza:

11. Pokiaľ sa žalobca domnieval, že k prerušeniu tohto konania malo dôjsť aj bez návrhu sporových strán a že toto konanie malo byť prerušené až do právoplatného skončenia konania vedeného Okresným súdom Prešov pod sp. zn. 32C/89/2020, pretože práve v uvedenom konaní bude ustálené, či zmluva o nájme pozemkov pod stavbou čerpacej stanice bola ukončená zo strany spoluvlastníkov pozemkov platným spôsobom alebo tomu tak nebolo, odvolací súd sa s týmto názorom žalobcu nestotožňuje. V nadväznosti na to odvolací súd zdôrazňuje, že v konaní vedenom Okresným súdom Prešov pod sp. zn. 32C/89/2020 sa spoluvlastníci pozemkov ako žalobcovia domáhali vypratania nehnuteľnosti voči obchodnej spoločnosti Normbenz Slovakia, s. r. o. ako žalovanému. Keďže, spoluvlastníci pozemkov sú zároveň spoločníkmi žalobcu v tomto konaní, odvolací súd nepovažuje za pravdepodobné, že žalobca bez toho, aby mal vedomosť o stave konania vedeného pod sp. zn. 32C/89/2020, podal žalobu, ktorou inicioval ďalšie konanie. Ak teda bola pre žalobcu v súvislosti s povinnosťou žalovaného vypratať čerpaciu stanicu rozhodujúca otázka platnosti zmluvy o nájme pozemkov, mal počkať do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej pod sp. zn. 32C/89/2020 a až po oboznámení sa s konečným rozhodnutím v tejto veci mal zvoliť ďalší postup. Okrem toho, ak by aj Krajský súd v Prešove rozsudok, č. k. 32C/89/2020-97 z 25. marca 2021 na základe odvolania podaného spoluvlastníkmi pozemkov ako žalobcami zmenil alebo zrušil a v dôsledku toho, by bolo žalobe žalobcov vyhovené, zánikom zmluvného vzťahu týkajúceho sa pozemkov, by zanikla aj zmluva o nájme čerpacej stanice a žalovaný by musel obidve nehnuteľnosti vypratať.

12. K odvolacej námietke žalobcu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, odvolací súd uvádza, že súd hodnotí jednotlivý dôkaz z hľadiska jeho dôležitosti (relevancia vo vzťahu k zisťovaným skutočnostiam), zákonnosti (a to z pohľadu jeho získania, ako aj vykonania) a pravdivosti (hodnovernosť zdroja). Po „individuálnej selekcii“ následne súd hodnotí všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti (pri tomto hodnotení už pravdivosť dôkazu posudzuje aj v súvislosti s prípadným rozporom s inými dôkazmi). K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov alebo porušením pravidiel formálnej logiky.

13. Odvolací súd akceptuje tvrdenie žalobcu, že súd prvej inštancie v odseku 65. odôvodnenia napadnutého rozsudku napriek oboznámeniu sa so spisom vedeným Okresným súdom Prešov pod sp. zn. 32C/89/2020 a skutočnosti, že obsahom tohto spisu boli aj originály podacích lístkov dospel k nesprávnemu záveru, že podací lístok nebol v tomto ani v inom súdnom konaní predložený. Zároveň však odvolací súd podotýka, že súd prvej inštancie mohol pri rozhodovaní o žalobe, na základe ktorej bolo začaté toto konanie, vychádzať len z dôkazných prostriedkov predložených mu v tomto konaní, a preto bolo pre jeho rozhodnutie irelevantné, či žalobcovia v konaní vedenom pod sp. zn. 32C/89/2020 predložili súdu originály podacích lístkov alebo nie.

14. Odvolací súd nesúhlasí s tvrdením žalobcu, že predložené informácie o pohybe zásielky majú povahu verejnej listiny, pričom dáva do pozornosti ustanovenie § 111 ods. 1 CSP, podľa ktorého do vlastných rúk sa doručuje tak, že adresát potvrdí prijatie písomnosti na potvrdení o doručení písomnosti (ďalej len "doručenka"); údaje v doručení sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak. Doručka je verejnou listinou. Skutočnosť, že žalobca vedel preukázať pohyb zásielky, ktorú podľa svojho tvrdenia doručoval žalovanému neznamená, že tým bolo preukázané aj doručenie tejto zásielky žalovanému.

15. Čo sa týka odvolacej námietky žalobcu o nesprávnom právnom posúdení veci súdom prvej inštancie, odvolací súd konštatuje, že v zmysle záverov konštantnej judikatúry právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení sú vyvodzované právne závery a aplikovaná konkrétna právna norma na zistenie skutkového stavu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nemu vtedy, ak súd nepoužil správny, náležitý právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

16. Odvolací súd sa nestotožňuje s tvrdením žalobcu, že žalovaný bol povinný preukázať, resp. uviesť, aká zásielka mu bola zo strany vlastníkov pozemkov doručovaná, pretože takáto povinnosť žalovaného by bola v rozpore s právnym názorom vysloveným Najvyšším súdom Slovenskej republiky v uznesení, sp. zn. 5Obo/52/2010 z 24. júna 2010, v zmysle ktorého dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí.

17. Vo vzťahu k argumentácii žalobcu o absencii právneho predpisu, ktorý by oprávňoval fyzickú osobu nepodnikateľa na vystavovanie faktúr, odvolací súd poukazuje na článok § 3 bod 2. prvú a druhú vetu zmluvy o nájme pozemkov, podľa ktorého zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude povinný platiť prenajímateľovi nájomné ročne, a to na základe faktúry prenajímateľa vystavenej v súlade s právnymi predpismi a doručenej nájomcovi, ktorej splatnosť bude 30 dní od jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru najskôr v prvý deň kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí (t. j. najskôr 01.01. príslušného kalendárneho roka). Súčasne odvolací súd zdôrazňuje, že zmluva o nájme pozemkov neobsahuje všetky náležitosti účtovného dokladu podľa § 10 ods. 1 zákona o účtovníctve a že z odpovede Finančného riaditeľstva Slovenskej republiky danej žalobcovi nie je zrejmé znenie otázky položenej žalobcom. Vzhľadom na tieto okolnosti má odvolací súd za to, že aj keď spoluvlastníci pozemkov ako fyzické osoby - nepodnikatelia nemajú v zmysle zákona o dani z pridanej hodnoty povinnosť vystaviť žalovanému faktúru za nájom pozemkov, z článku § 3 bod 2. zmluvy o nájme pozemkov im nepochybne vyplýva povinnosť vyhotoviť doklad o výške nájomného za príslušný kalendárny rok a takýto doklad doručiť žalovanému. Takisto je z tohto článku zmluvy o nájme pozemkov zrejmé, že kým spoluvlastníci pozemkov predmetný doklad žalovanému nedoručia a od tohto doručenia neuplynú 30 dní, nedôjde k porušeniu povinnosti žalovaného uhrádzať nájomné. Navyše malo by byť v záujme vlastníkov pozemkov, aby im žalovaný za užívanie ich nehnuteľnosti aj platil nájomné.

18. Ohľadom uplatnenia tzv. Salvátorskej doložky a na ňu nadväzujúceho postupu, v súlade s ktorým by mal byť podľa názoru žalobcu článok § 3 bod 2. zmluvy o nájme pozemkov nahradený zákonom prípustnými ustanoveniami s rovnakým zmyslom, čo v danej veci znamená aplikáciu ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania, odvolací súd uvádza, že takýto postup by bol voči žalovanému značne nespravodlivý, keďže žalovaný by bol v podobe oveľa vyššieho nájomného ako mal platiť doteraz sankcionovaný za nedôslednosť spoluvlastníkov pozemkov pri koncipovaní zmluvy o nájme pozemkov.

19. Ak žalobca vidí v doterajšom neuhradení nájmu žalovaným jeho nepoctivý zámer, odvolací súd pripomína, že podľa tvrdenia žalovaného, ktoré žalobca nevyvrátil, žalovanému neboli doručené upozornenia na nezaplatenie nájomného a predmetom konania vedeného Okresným súdom Prešov pod sp. zn. 32C/89/2020, ako aj tohto konania nebolo zaplatenie nájomného. Na druhej strane, ak sa žalobca domnieva, že zo strany žalovaného dochádza k vzniku bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní pozemkov bez riadnej úhrady nájomného, tak sa rovnako zaoberá skutočnosťami, ktoré sa ho nijako netýkajú, pretože aktívnu vecnú legitimáciu na podanie žaloby o vydanie bezdôvodného obohatenia majú v tomto prípade spoluvlastníci pozemkov, nie žalobca ako vlastník stavby nachádzajúcej sa na týchto pozemkoch.

20. Správne rozhodnutiu súdu prvej inštancie vo výroku o zamietnutí žaloby zodpovedá aj súvisiaci výrok o trovách konania.

21. Na základe uvedených skutočností považuje odvolací súd odvolanie žalobcu za nedôvodné a vzhľadom na uvádzané dôvody odvolací súd postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 387 ods. 1, ods. 2 CSP napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

22. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovenia § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP a ustanovením § 262 ods. 1 CSP. Dôvodom takéhoto rozhodnutia o trovách bola skutočnosť, že v odvolacom konaní bol žalovaný úspešný v celom rozsahu, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100 % a zároveň žalobca v odvolacom konaní úspech nemal. O výške náhrady trov konania rozhodne v zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku.

23. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 CSP).

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 CSP).