

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/110/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7621202389
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Angelika Sopoligová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2024:7621202389.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Angeliky Sopoligovej a členov senátu JUDr. Ľuboša Kunaya a JUDr. Petra Tutka v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E. F. D., E. G. XXXX/XX, zastúpeného Advokátskou kanceláriou AK Berčo s.r.o., so sídlom v E. F. D., H. I. XX, IČO: 54329281 proti žalovaným: 1. J. K. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom v I., B. XXX/XX, 2. L. J., nar. XX.X.XXXX, bytom v I., B. XXX/XX, zastúpeným JUDr. Michalom Petríkom, LL.M., advokátom so sídlom v Poprade, Dostojevského 12, IČO: 42 083 214, o vypratání nehnuteľnosti s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves č.k. 14C/6/2021-195 zo dňa 23. februára 2023

rozhodol:

- P o t v r d z u j e rozsudok.
- P r i z n á v a žalovaným proti žalobcovi 100% nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e:

1. Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) rozsudkom označeným v záhlaví tohto rozhodnutia rozhodol v tomto znení:

I. Súd žalobu z a m i e t a.

II. Žalovaní v I. a II. rade majú právo na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnom skončení vo veci samej.

2. Súd prvej inštancie rozhodol o žalobe žalobcu, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd zaviazal žalovaných vypratať nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva č. XXXX kat. úz. I., keďže je výlučným vlastníkom nehnuteľností - rodinný dom, súp. č. XXX, postavený na parcele C-KN č. 1731/59, pozemok - parcela C-KN č. 1731/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m², pozemok - parcela C-KN č. 1731/59 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 137 m² a pozemok - parcela C-KN č. 1731/90 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m², pričom vlastnícke právo k domu s pozemkom nadobudol dobrovoľnou dražbou zo dňa 9.3.2020. V dome s pozemkom v súčasnosti bývajú obaja žalovaní, v súčasnosti bez právneho titulu, teda protiprávne, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacujú. Predchádzajúci bezpodieloví spoluvlastníci domu s pozemkom, manželka M. J. a N. J., mali uzatvoriť dňa 1.2.2015 Zmluvu o nájme, ktorou prenechali dom s pozemkom do užívania žalovaným, a to od 1.2.2015 do 31.1.2030, teda na dobu 15 rokov. Mesačné nájomné bolo dohodnuté vo výške 100,00 eur mesačne, pričom náklady spojené s užívaním domu s pozemkom mali nájomcovia uhrádzať prenajímateľom zálohovite vo výške 80,00 eur mesačne. Z uvedenej nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená na dlhotrvajúcu dobu určitú, je zrejmé, že bola uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok pre prenajímateľov, keďže nájomné vo výške 100,00 eur mesačne je niekoľkonásobne nižšie, ako by bolo obvyklé trhové nájomné za porovnateľné nehnuteľnosti. Nájomné vo výške 100,00 eur mesačne uhrádzali nájomcovia na účet žalobcu po tom, čo vstúpil do práv prenajímateľa pravidelne. Zálohy na

služby spojené s užívaním domu s pozemkom vo výške 80,00 eur mesačne neuhrádzajú žalovaní ako nájomcovia prenajímateľovi vôbec. Tieto platby zrejme uhrádzajú sami priamo voči dodávateľom prevádzkových médií. V zmysle zmluvy, nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľa nedohodnú s nájomcom inak. V prípade zrušenia nájmu pred uplynutím doby nájmu je strana, ktorá zmluvu zrušila, povinná druhej strane uhradiť zmluvnú pokutu. Taktiež sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak dôjde k zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu, je zmluvná strana, ktorá zmluvu zrušila povinná druhej zmluvnej strane vyplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2 mesačných nájomov ako sankciu za porušenie tejto dohody. Listom zo dňa 5.2.2021 žalobca zrušil nájomnú zmluvu, zaviazal sa žalovaným vyplatiť zmluvnú pokutu a zároveň vyzval žalovaných, aby v lehote do 30 dní odo dňa prevzatia predmetného listu vypratali dom s pozemkom. Žalobca vyplatil zmluvnú pokutu na účet, z ktorého mu žalovaní dovtedy uhrádzali nájomné. Na zrušenie zmluvy reagovali žalovaní listom zo dňa 12.2.2021, prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Z uvedeného vyplýva, že žalovaní najneskôr dňa 10.2.2021 prevzali listinu obsahujúcu zrušenie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu. V odpovedi uviedli, že neuznávajú zrušenie zmluvy pred uplynutím doby nájmu, pretože svojim obsahom alebo účelom má odporovať zákonu alebo ho obchádzať alebo sa prieči dobrým mravom. Zároveň uviedli, že zmluvnú pokutu, ak im bude pripísaná na účet, vrátia žalobcovi, čo aj urobili. Následne listom zo dňa 7.4.2021 žalobca zrušil nájomnú zmluvu a zaviazal sa žalovaným vyplatiť zmluvnú pokutu. Zároveň vyzval žalovaných, aby v lehote do 7 dní odo dňa prevzatia predmetného listu vypratali dom s pozemkom. Žalovaní na toto zrušenie zmluvy žiadnym spôsobom nereagovali. Žalobcovi počas trvania daného stavu, keď žalovaní užívajú dom s pozemkom bez právneho titulu, vzniká nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia voči žalovaným, v sume rovnajúcej sa trhovej hodnote nájmu daných nehnuteľností, ktorá je na úrovni približne 450,00 eur až 500,00 eur mesačne. Na preukázanie svojich skutkových tvrdení žalobca spolu so žalobou predložil ako listinné dôkazy: list vlastníctva č. XXXX, kat. úz. I., Zmluvu o nájme, znalecký posudok č. 162/2019 A. J. D., zrušenie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu, doklad o úhrade zmluvnej pokuty, odpoveď nájomcov na zrušenie zmluvy a potvrdenia k obvyklej cene nájmu.

3. Spolu so žalobou podal žalobca aj návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd nariadil žalovaným, aby spoločne a nerozdielne uhrádzali žalobcovi sumu vo výške 400,00 eur titulom náhrady za užívanie domu s pozemkom, a to až do času jeho skutočného vypratania, pričom platbu za daný mesiac sú žalovaní povinní zložiť k rukám žalobcu, vždy k poslednému dňu v danom kalendárnom mesiaci za tento kalendárny mesiac, a to počas obdobia skutočného užívania nehnuteľností. Súd prvej inštancie uznesením č. k. 14C/6/2021-47 zo dňa 18.5.2021 rozhodol o návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia tak, že návrh žalobcov zamietol a žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov konania nepriznal. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 8.6.2021.

4. Žalovaní so žalobou nesúhlasili, keďže nehnuteľnosť obývajú na základe platne uzavretej nájomnej zmluvy s tým, že žalobca o jej existencii v čase vykonania dražby vedel, keďže nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na dobrovoľnej dražbe v roku 2020, čo je aj predmetom konania vedeného na Okresnom súde Spišská Nová Ves. Dávali do pozornosti platnosť nájomnej zmluvy dohodnutej s predchádzajúcim vlastníkom. Nesúhlasili so skončením nájomného vzťahu pred uplynutím doby nájmu v označení ako „zrušenie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu zo dňa 5.2.2021“, keďže ide o neplatný právny úkon podľa § 39 OZ, pretože svojim obsahom a účelom odporuje zákonu a rovnako sa prieči dobrým mravom s tým, že vyprataniu nehnuteľnosti mala predchádzať žaloba o neplatnosť nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2015, čím je návrh na vypratanie nehnuteľnosti nedôvodný.

5. Uznesením, č.k. 14C/6/2021-155 zo dňa 1.2.2022 súd prvej inštancie prerušil konanie vedené pod sp. zn. 14C/6/2021 do právoplatného skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 5C/34/2020. Proti predmetnému uzneseniu podal žalobca odvolanie a Krajský súd v Košiciach, uznesením č.k. 3Co/105/2020-175 zo dňa 30.11.2020 uznesenie zmenil tak, že návrh na prerušenie konania zamietol. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.2.2023.

6. Na základe vykonaného dokazovania a jeho vyhodnotenia, po právnom posúdení veci v zmysle § 22 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 31 ods. 1 OZ, § 34 OZ, § 35 ods. 1 OZ, § 39 OZ, § 48 ods. 1 OZ, § 126 ods. 1 OZ, § 663 OZ, § 676 ods. 1 OZ, § 677 OZ súd prvej inštancie dospel k záveru o nedôvodnosti podanej žaloby zo strany žalobcu, keďže uzavretá nájomná zmluva je platný právny úkon s tým, že žalobca si musel byť pri nadobudnutí vlastníckeho práva predmetnej nehnuteľnosti v dražbe vedomý rešpektovania takéhoto stavu, čo sa týka dĺžky dojednania nájomného vzťahu na 15

rokov, ako aj dojednanej výšky nájomného, a keďže súd nezistil absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy pristúpil k posudzovaniu, či v zmysle znenia obsahu zmluvy táto pripúšťa, resp. nepripúšťa možnosť pre prenajímateľa jednostranne ukončiť nájomnú zmluvu bez udania dôvodu kedykoľvek v priebehu trvania, resp. plynutia doby nájmu za podmienky, že uhradí zmluvnú pokutu v dojednanej výške dvoch mesačných nájomov ako sankciu „vykúpenie sa“ spod nájomnej zmluvy. K uvedenému súd uviedol, že podľa jeho názoru výklad textácie zmluvy predostrený žalobcom nie je správny, nakoľko z obsahu zmluvy takéto oprávnenie, ktoré si žalobca uzurpoval zo znenia nevyplýva, pričom dojednaná zmluvná pokuta sa vzťahuje na prípad ukončenia nájmu pred uplynutím doby a je tzv. zadosťučinenie, či reparácia stavu, t.j. že došlo k predčasnému ukončeniu nájmu, ale nemožno na podklade tohto inštitútu si vyextrahovať právo na odstúpenie od zmluvy kedykoľvek v jej priebehu bez uvedenia dôvodu, keďže takéto právo si zmluvné strany v rámci kontraktácie nedohodli. S poukazom na prijatý záver súdu o neexistencii práva a možnosti prenajímateľa jednostranným právnym úkonom bez uvedenia dôvodu ukončiť dojednaný právny vzťah, súd prvej inštancie na podklade takéhoto záveru dospel k záveru, že tieto jednostranné právne úkony v prípade právneho úkonu zo dňa 12.2.2021 (aj vzhľadom na konanie inej osoby - neoprávnenej konať v mene žalobcu - v priebehu konania nebolo predložené žiadne splnomocnenie, ako ani nebola tvrdená okolnosť existencie takéhoto oprávnenia, t.j. udelenie plnomocenstva pre JUDr. Zuzanu Kollárovú) a tzv. samotným žalobcom učeného jednostranného právneho úkonu zo dňa 7.4.2021, sú neplatnými právnymi úkonmi a sú tak nespôsobilé vyvolať účinky ukončenia nájomnej zmluvy, keďže odporujú zákonu. Aplikujúc vyššie uvedené právne závery zohľadňujúce popísaný skutkový stav, súd vyhodnotil žalobný návrh žalobcu, ktorým sa domáhal vypratanie nehnuteľnosti ako nedôvodný a žalobu v celom rozsahu zamietol.

7. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP s odkazom na § 255 ods. 1 CSP vychádzajúc z plného úspechu žalovaných v konaní proti neúspešnému žalobcovi.

8. Proti rozsudku podal v zákonnej lehote (včas) odvolanie žalobca. Uplatnil odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP, t.j. že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, 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 nájomná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom a to v zmysle § 37 ods. 1 OZ, resp. § 39 OZ, keďže žalovaní relevantným spôsobom v konaní nepopreli, aby trhová cena nájmu obdobných nehnuteľností bola na úrovni 450,00 eur až 550,00 eur mesačne bez úhrady nákladov spojených s bývaním. Neplatnosť nájomnej zmluvy žalobca odvodzoval od existencie neplatených dlhov v čase uzatvárania nájomnej zmluvy a exekúcie na majetok prenajímateľov a výškou nižšej sumy nájomného oproti trhovej cene nájomného, doby trvania nájmu 15 rokov a nemožnosťou vypovedať nájomnú zmluvu zo strany prenajímateľov ani pri neplatení nájomného s tým, že súd sa vôbec nezaoberal neplatením energií a tým, že uzatvorená nájomná zmluva je v rozpore so skutočnosťou vôľou pôvodných zmluvných strán v rámci dohodnutých podmienok, čo je podstatné pre posúdenie platnosti celej nájomnej zmluvy s apelom aj na dojednanie zrušenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby v čl. VI. skončenie nájmu bod 6.2 a povinnosťou uhradiť zmluvnú pokutu podľa bodu 7.1 uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť v dražbe žalobca nadobudol s možnosťou zrušenia nájomnej zmluvy s odkazom na bod 6.2. Apeloval na odročenie termínu pojednávania na deň 2.2.2023 s dátumom dňa 23.2.2023 a to telefonicky, ktorého sa ale z dôvodu vážnych zdravotných problémov nezúčastnil s tým, že žalobca má záujem sa v konaní vyjadriť a vypovedať k tomu, že cena nájmu bola v nájomnej zmluve uvedená len vo fiktívnej výške, dávajúc do pozornosti aj výpoveď svedka M. M.. Preto navrhoval zmeniť napadnutý rozsudok tak, že súd žalobe žalobcu vyhovie v celom rozsahu.

9. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhovali rozsudok potvrdiť ako vecne správny, pričom k namietaným dôvodom neplatnosti tvrdených zo strany žalobcu uvádzali, že žalobcom uvádzané dôvody nie sú dôvodmi na skončenie nájomnej zmluvy, pričom žalobca si bol vedomý existencie nájomného vzťahu a jeho platnosti už viac ako 8 rokov, pričom zrušenie zmluvy pred uplynutím doby nájmu nepozná ani zákon a ani zmluva, a to aj čo sa týka dojednanej zmluvnej pokuty s tým, že žalobca od januára 2023 prestal preberať nájomné od žalovaných, zrušil si číslo účtu, prestal so žalovanými komunikovať, čím je jeho konanie špekulatívne.

10. Žalobca sa k vyjadreniu žalovaných nevyjadril.

11. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2016, ďalej len "CSP") prejednal odvolanie žalobcu ako podané včas, oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 CSP a § 380 CSP, z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP a dospel k záveru o nedôvodnosti odvolania žalobcu.

12. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 6.6.2024 o 10,40 hod., v pojednávacej miestnosti č. dv. 207/II. posch., pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia bolo zverejnené dňa 21.5.2024 na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach v zmysle ust. § 219 ods. 1,3 CSP, § 378 ods. 1 CSP.

13. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP je naplnený vtedy, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Ide o taký procesný postup súdu, ktorým sa strane sporu odnímajú tie procesné práva, ktoré mu zákon priznáva. Vo všeobecnosti ide o taký postup súdu, ktorým sa strane znemožní realizácia jeho procesných práv priznaných mu v občianskom súdnom konaní (s účinnosťou od 01.07.2016 v Civilnom sporovom poriadku) za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov.

14. Podstata odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré s dôkazov nevyplynuli alebo neboli stranami sporu prednesené, prípadne prihliadal na skutočnosti, ktoré boli preukázané, či vyplynuli z prednesov strán sporu. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

21. K odvolaciemu dôvodu v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t.j. vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť, alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, prípadne ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podriadenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach strán sporu).

15. Odvolací súd dospel k záveru, že hore uplatnené odvolacie dôvody v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP vo veci nie sú naplnené a keďže v prevažnej miere odvolacie námietky tvoria námietky, ktoré žalobca už uplatňoval v priebehu konania a s ktorými sa súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia jasne, stručne a výstižne vysporiadal, odvolací súd sa v celom rozsahu v zmysle § 387 ods. 2 CSP stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a len na zdôraznenie správnosti odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie dopĺňa o ďalšie dôvody.

16. 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.

17. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia spĺňa zákonné predpoklady v zmysle § 220 ods. 2 CSP, keďže súd prvej inštancie sa vecne správne vysporiadal s dôkaznými prostriedkami v konaní so zreteľom na prostriedky procesného útoku zo strany žalobcu a procesnej obrany zo strany žalovaných, ktoré správne vyhodnotil a vec vecne správne posúdil, nakoľko nemožno súhlasiť s odvolacími námietkami žalobcu, ktoré len kopírujú jeho procesný útok v konaní, ktorý je právne irelevantný a ktorý ani v odvolacom konaní v rámci uplatnených odvolacích námietok nemôže zvrátiť vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia s odkazom aj na odôvodnenie napadnutého rozhodnutia súdom prvej inštancie, ktoré odvolací súd preto len dopĺňa.

18. Zo Zmluvy o nájme zo dňa 1.2.2015, uzavretej medzi prenajímateľmi M. J. a manželkou N. J. a nájomcami L. J. a manželkou J. K. D. súd prvej inštancie mal za preukázané, že medzi zmluvnými

stranami došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy o nájme nehnuteľností na dobu určitú, a to na 15 rokov od 1.2.2015 do 31.1.2030. V zmysle čl. VI bod 6.1. zmluvy, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľa nedohodnúť s nájomcom inak. Podľa bodu 6.2. zmluvy, zmluvu nie je možné vypovedať pred uplynutím doby nájmu. V prípade zrušenia nájmu pred uplynutím doby nájmu je strana, ktorá zmluvu porušila povinná druhej zmluvnej strane uhradiť zmluvnú pokutu podľa bodu 7.1, pričom z obsahu čl. VII zmluvy vyplýva, že „v prípade, ak dôjde k zrušeniu tejto zmluvy pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 4.1. zmluvy, je zmluvná strana, ktorá zmluvu zrušila povinná druhej strane vyplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2 mesačných nájmov ako sankciu za porušenie tejto dohody. S dohodou o zmluvnej pokute zmluvné strany vyslovene súhlasia z dôvodu, že sa zmluvné strany dohodli na dlhodobom nájme.“ Podaním označeným ako „Zrušenie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu“ zo dňa 5.2.2021, adresovanú žalovaným 1. a 2., žalobca v zmysle bodu 7.1. Zmluvy o nájme zrušil zmluvu o nájme pred uplynutím doby nájmu v zmysle bodu 4.1. Zmluvy o nájme s tým, že toto zrušenie je účinné momentom doručenia tejto listiny. V zmysle bodu 7.1. Zmluvy o nájme mu vznikla povinnosť zaplatiť im zmluvnú pokutu vo výške dvoch mesačných nájmov, teda sumu 200,00 eur. Uvedenú sumu poukázal žalobca žalovaným na bankový účet, z ktorého žalovaní zasielajú platby nájomného. Žalobca zároveň vyzval žalovaných, aby v lehote do 30 dní odo dňa doručenia tohto listu vypratali predmetné nehnuteľnosti, keďže od momentu doručenia listu neexistuje právny titul, ktorý by ich oprávňoval k ich užívaniu. Listom adresovaným žalobcovi, označeného ako „VEC: Zrušenie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu zo dňa 5.2.2021 - odpoveď nájomcov“ zo dňa 12.2.2021, právny zástupca žalovaných 1. a 2. oznámil žalobcovi, že jeho podanie označené ako „zrušenie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu zo dňa 5.2.2021“ je absolútne neplatné podľa § 39 OZ, pretože svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. K skončeniu nájomnej zmluvy nedošlo podľa zmluvy ani podľa zákona a preto na toto podanie neprihliadajú. Opätovným podaním označeným ako „Zrušenie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu“ zo dňa 7.4.2021, adresovanú žalovaným 1. a 2., žalobca v zmysle bodu 7.1. Zmluvy o nájme zrušil zmluvu o nájme pred uplynutím doby nájmu v zmysle bodu 4.1. Zmluvy o nájme s tým, že toto zrušenie je účinné momentom doručenia tejto listiny. V zmysle bodu 7.1. Zmluvy o nájme mu vznikla povinnosť zaplatiť im zmluvnú pokutu vo výške dvoch mesačných nájmov, teda sumu 200,00 eur. Uvedenú sumu poukázal opätovne žalobca na bankový účet, z ktorého žalovaní zasielajú platby nájomného. Žalobca zároveň vyzval žalovaných, aby v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto listu vypratali predmetné nehnuteľnosti, keďže od momentu doručenia listu neexistuje právny titul, ktorý by ich oprávňoval k ich užívaniu.

19. V predmetnom spore súd prvej inštancie za nesporné skutočnosti považoval, že žalobca je výlučným vlastníkom vyššie špecifikovaných nehnuteľností, ktorých vypratania sa voči žalovaným v 1. a 2. rade v tomto konaní domáha s tým, že tieto nadobudol titulom úspešného vydraženia nehnuteľností na dražbe, pričom žalovaní v 1. a 2. rade predmetné nehnuteľnosti užívajú počnúc už pred dňom nadobudnutia vlastníctva žalobcom až doposiaľ, titulom nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2015.

20. V danom prípade žalobca v konaní na súde prvej inštancie a rovnako aj v odvolacom konaní spochybňoval platnosť nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2015 dojednanej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovanými z dôvodu jej absolútnej neplatnosti, keďže koncipovaná dĺžka trvania nájmu na dobu 15 rokov s dohodnutou výškou nájomného 100,00 eur mesačne + 80,00 eur zálohy na energie, oproti trhovému nájomnému je na úrovni 450,00 – 550,00 eur mesačne s tým, že už v čase uzatvárania nájomnej zmluvy mali žalovaní nezaplatené dlhy a viedla sa exekúcia na majetok prenajímateľov, s nemožnosťou vypovedať nájomnú zmluvu zo strany prenajímateľov ani pri neplatení nájomného, pričom z výsluchu svedka ako aj žalobcu, ktorý mal v konaní potrebu vypovedať je zrejmé, že uzatvorená nájomná zmluva je fiktívna a nezodpovedala skutočnej vôle prenajímateľov, čo sa týka dojednaní výšky nájomného, keďže pôvodní prenajímateľa mali dlhy, ktoré boli exekučne vymáhané, a preto bolo dosť neštandardné prenajať nehnuteľnosť na bývanie viacnásobne pod trhovú cenu nájmu nehnuteľnosti na obdobie 15 rokov.

21. Odvolací súd ale uvádza, že uvedené skutočnosti tak, ako to už uviedol súd prvej inštancie nie sú zákonnými dôvodmi zrušenia nájomnej zmluvy dojednanej na dobu určitú, keďže v zmysle § 676 ods. 1 OZ nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak, a keďže nájomný vzťah bol dohodnutý na dobu 15 rokov, za absolútne neplatné v zmysle § 39 OZ súd prvej inštancie vecne správne označil zrušenie nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu zo dňa 5.2.2021 s odkazom na dojednanie nájomnej zmluvy obsiahnutej v čl. VI zmluvy pod bodom 7.1

týkajúce sa zaplata zmluvnej pokuty vo výške dvoch mesačných nájomov, t.j. vo výške 200,00 eur, keďže ide o neplatný právny úkon bez uvedenia akéhokoľvek dôvodu, a to ešte jednostranným právnym úkonom a nie dohodou, čo je to v rozpore so zákonom ukončiť nájomný vzťah dohodnutý na dobu určitú, nakoľko jednostranne adresovaný právny úkon je v rozpore so zákonnými predpokladmi v zmysle ust. § 676 ods. 1 OZ.

22. Čo sa týka dojednania v rámci uzavretej nájomnej zmluvy môže prenajímateľ prenechať za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užívať alebo z nej bral aj úžitky (§ 663 OZ), pričom konkrétne dojednania sú opäť na zmluvnej voľnosti strán sporu v rámci zákonom stanovených predpokladov, čo aj v danom prípade bolo naplnené, a to aj čo sa týka doby trvania nájmu, ako aj výšky nájmu.

23. V konaní nebolo, vychádzajúc z koncentrácie konania a osvedčenia opaku, čo nemôže ani podľa odvolacieho súdu zvrátiť výpoveď žalobcu, prípadne výpoveď svedka s tým, že tieto návrhy boli predložené až v odvolacom konaní, pričom sporové konanie sa vyznačuje dôkaznou povinnosťou strán sporu v rámci učiných prostriedkov procesného útoku žalobcu a prostriedkov procesnej obrany žalovaných, ktoré majú byť ale v zmysle zákona predkladané súdu do vydania uznesenia o skončení dokazovania, keďže ide o zákonnú koncentráciu v konaní, čo sa ale nestalo s apelom aj na to, že strany sporu majú právo predkladať dôkazy, nie je to ich povinnosť a súd určí, ktorý dôkaz vykoná s tým, že nie je povinný vykonať každý navrhnutý dôkaz, teda vykoná len relevantné dôkazy potrebné pre rozhodnutie v spore, čo v konaní bolo jednoznačne naplnené.

24. Nakoľko súd prvej inštancie konal v rámci zásad stanovených Civilným sporovým poriadkom a vychádzal z relevantných dôkazov v konaní a zásady hospodárnosti a rýchlosti konania, na čo treba brať jednoznačne apel, mal dostatok relevantných dôkazov aj podľa odvolacieho súdu pre meritorne rozhodnutie vo veci s tým, že treba aj uviesť, že súd svojim procesným postupom neznemožnil žalobcovi vo veci konať, čím neporušil jeho právo na spravodlivý proces a neodňal mu možnosť vo veci konať, nakoľko meritorne vo veci súd prvej inštancie rozhodol na pojednávaní konanom dňa 23.2.2023 po splnení zákonom stanovených podmienok v zmysle § 178 ods. 2 CSP, nakoľko súd konal v neprítomnosti žalobcu, ktorý bol v konaní zastúpený právnym zástupcom pre celé konanie, čím súd procesne nepochybil, keďže konal v zmysle ust. § 181 ods. 1 CSP a po prednese záverečných vyjadrení strán sporu prostredníctvom právnych zástupcov strán sporu, právni zástupcovia uviedli, že ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nemajú s tým, že v konaní bol vypočutý aj svedok M. M., čo súd zohľadnil aj v meritórnom rozhodnutí vo veci.

25. Len analogicky odvolací súd poukazuje na rozhodnutie NS SR č.k. 3Cdo 244//2018 zo dňa 27.6.2019 v tom znení, že „sa neprieči zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorých sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu (v danom prípade 1 euro), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 OZ. Tým, pravda, v niektorých individuálnych prípadoch nie je dotknutý možný dopad tohto ich dojednania napr. z hľadiska daňového. Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespätej s konaním priečiacim sa dobrým mravom (konaním contra bonos mores), samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi.“

26. Nakoľko odvolací súd v rámci prieskumu vykonaného v odvolacom konaní napadnutého rozsudku nezistil naplnenie uplatnených odvolacích dôvodov, rozsudok potvrdil ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP s odkazom na ust. § 387 ods. 2 CSP.

27. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 CSP, § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP a plne úspešným žalovaným v 1. a 2. rade proti plne neúspešnému žalobcovi v odvolacom konaní priznal 100 % nárok na náhradu trov odvolacieho konania s tým, že o výške priznaných nárokov na náhradu trov konania rozhodne súd prvej inštancie procesným postupom v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

28. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

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

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

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

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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

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 príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).