

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 7Co/243/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313206221  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Harvancová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1313206221.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Harvancovej a členov senátu Mgr. Adely Unčovskej a Mgr. Niny Dubovskej, v právnej veci žalobcu: P. N. K., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom L. XX, C., právne zastúpený: S. B. S. B. E., K..Q..X.., P.: XX XXX XXX, so sídlom D. XX, R., proti žalovanému: E. - T. pre Ô. Z. na N., P.: XX XXX XXX, so sídlom L. Z.Á. X, C., právne zastúpený: A. Z. M., advokátka, so sídlom Š. H. X, C., o vypratanie nehnuteľností, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III sp.zn. 19C/54/2013-605 zo dňa 04.06.2019, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie sa p o t v r d z u j e.

II. Žalovanému sa proti žalobcovi p r i z n á v a nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozhodnutím zamietol žalobu žalobcu (výrok I) a žalovanému priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II) .

2. Rozhodnutie právne zdôvodnil ust. čl. 20 ods. 1,3 Ústavy SR, § 3 ods. 1,2, § 18 ods. 1,2, § 19 ods. 1,2, § 19a ods. 1, 2, § 19c, § 20 ods.1, 2, § 22 ods. 1,2, § 23, § 24, § 31 ods. 1, § 31 ods. 4, § 32 ods. 2, § 33 ods. 1,2, 3, § 34, § 35 ods. 1,2,3, § 39, § 40 ods. 1,2,3, § 43, § 46 ods. 2, § 48 ods. 1,2, § 123, § 126, § 131 ods. 1,2, § 517 ods. 1, 2, § 520, § 522, § 663, § 671 ods. 1, § 676 ods. 1, § 677, § 686 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 1 ods. 1 zákona č. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“), § 1, § 4 ods. 2, § 7 ods. 3 zákona č. 599/2001 Z.z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách okresnými úradmi a obcami (ďalej len „zákon č. 599/2001 Z.z.“), § 2 ods. 1 zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov (ďalej len „zákon č. 83/1990 Zb.“), § 46 ods. 1, § 48 ods. 1, § 48 ods. 2 zákona č. 99/1969 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „O.s.p.“) a vecne tým, že dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť. Súd prvej inštancie v konaní skúmal spornú platnosť zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008 uzatvorenú medzi žalobcom a žalovaným, ktorej absolútnu neplatnosť žalobca namietal z dôvodu, že za nájomcu (žalovaného) nepodpísal zmluvu štatutárny orgán žalovaného, ktorého bol on sám (žalobca) predsedom. A to i napriek skutočnosti, že sám žalobca bol signatárom dotknutej zmluvy ako prenajímateľ a zmluvu vlastnoručne podpísal, čo bolo v konaní nesporné. V konaní bola spornou tiež platnosť odstúpenia od zmluvy zo dňa 31.07.2009 ako aj doručenie oznámenia žalobcu o výške nájomného za rok 2009 žalovanému. Nesporným v konaní bolo, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktorých vypratania sa domáhal žalobou v tomto spore a tiež to, že žalovaný sa nachádza na dotknutých nehnuteľnostiach a vykonáva na nich činnosť. Nesporným bola v konaní skutočnosť, že na základe splnomocnenia datovaného dňa 05.12.2006 žalobca ako predseda žalovaného združenia splnomocnil Z. M.Č., člena predsedníctva združenia, aby počas neprítomnosti žalobcu v Bratislave

vykonával všetky činnosti predsedu združenia E., a to pri všetkých konaniach týkajúcich sa združenia. Súd prvej inštancie ustálil, že uvedené plnomocenstvo spĺňalo všetky potrebné náležitosti na to, aby bol Z. M. oprávnený konať v mene žalobcu ako predsedu združenia E., a to aj pri podpise dotknutej zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008. Nad rámec zákonnej požiadavky splnomocnenie obsahovalo aj úradne overený podpis žalobcu ako splnomocniteľa za účelom overenia pravosti jeho podpisu. V konaní bolo nesporné, ktoré osoby zmluvu o nájme nehnuteľnosti podpísali, a teda, že ju podpísal žalobca ako prenajímateľ a na strane nájomcu Z. M., S. Q. a Z. Š.. V súvislosti s otázkou platnosti zmluvy o nájme zo dňa 15.12.2008 súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že na valnom zhromaždení združenia E. dňa 03.12.2008, ktoré žalobca ako predseda združenia otvoril a viedol, samotný žalobca uviedol návrh predmetnej nájmovej zmluvy medzi ním (žalobcom) a združením E. (žalovaným) ako základný predpoklad pre ďalšie využívanie nehnuteľnosti v súlade so zámermi a cieľmi združenia. Jednoznačným spôsobom prejavili vôľu uzatvoriť zmluvu o nájme nehnuteľnosti E. medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Vychádzajúc i z toho, že Z. M. bol žalobcom riadne splnomocnený na jeho zastupovanie ako predsedu združenia (žalovaného), vôľa žalovaného pri uzatvorení dotknutej zmluvy o nájme nehnuteľnosti bola prejavovaná okrem iných aj prostredníctvom na to splnomocnenej osoby oprávnenej konať v mene predsedu združenia E., pričom túto skutočnosť (udelenie splnomocnenia žalobcom Z. M.), a to aj vzhľadom na to, že ju žalobca výslovne nepoprel, súd považoval za nespornú. Mal za to, že zo zápisu z valného zhromaždenia zo dňa 03.12.2008 ako aj zo samotnej zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008 vyplýva jednoznačný prejav vôle žalobcu, nevzbudzujúci pochybnosť o tom, čo chcel prejsť. Podľa názoru súdu prvej inštancie tvrdenie žalobcu o absolútnej neplatnosti dotknutej zmluvy z dôvodu absencie podpisu žalobcu aj na strane nájomcu neobstojí (a to nielen z dôvodu, že súd mal za preukázané, že v mene nájomcu - žalovaného bola zmluva podpísaná na to oprávnenými osobami v súlade s bodom 9.7. v tom čase platných a účinných stanov združenia E.). Upriamil pozornosť na to, že písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou (čo v danom prípade splnené bolo), pričom, ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy ani na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Preto keď žalobca dotknutú zmluvu o nájme nehnuteľnosti vlastnoručne podpísal ako prenajímateľ, jednoznačným spôsobom prejavil vôľu byť viazaný predmetnou zmluvou. V záhlaví uvedenej zmluvy sú jednoznačne špecifikované subjekty, ktoré zmluvu uzatvárali, pričom podpisy (a teda aj podpis žalobcu) celého právneho úkonu (zmluvy) obsahovo aj priestorovo uzatvárajú celú listinu, teda celý právny úkon a podpismi verifikujú ich prejav vôle byť viazaný danou zmluvou. Zo zmluvy tiež vyplýva, že dokonca každá jedna jej strana je podpísaná zmluvnými stranami, ako vyplýva z predloženého listinného dôkazu (samotnej zmluvy) všetkými jej signatármi. To, že žalobca zmluvu podpísal, žalobca nerozporoval, pričom podpis člena štatutárneho orgánu na listine sa považuje za osobný podpis právnickej osoby - teda v danom prípade združenia (žalovaného). Z dotknutej zmluvy tiež vyplýva, že osoby konajúce v mene nájomcu (žalovaného) konali na základe poverenia valného zhromaždenia zo dňa 03.12.2008, ako už bolo uvedené, ktorému predsedal samotný žalobca, a ktorý podpísal aj predmetný zápis valného zhromaždenia zo dňa 03.12.2008 obsahom ktorého bolo rokovanie týkajúce sa uzatvorenia zmluvy na nehnuteľnosti E.. Nakoľko samotný zákon nevyžaduje, aby prejavy vôle účastníkov zmluvného vzťahu boli na jednej listine vyhodnotil, že keďže je podpis žalobcu na prezenčnej listine zo zápisu z valného zhromaždenia zo dňa 03.12.2008, na ktorom sám žalobca uviedol návrh nájmovej zmluvy, je zrejmé, že jeho prejav vôle smeroval k jej vzniku. Dal do pozornosti, že samotná nájmovná zmluva predpokladá oprávnenie konať vo veci zmluvy osobou splnomocnenou prenajímateľom (článok XI, ods. 2) ako aj to, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, podľa skutočnej a slobodnej vôle strán, určite, vážne a zrozumiteľne, na znak čoho zmluvu potvrdili svojimi podpismi na každej strane (článok XI, ods. 6 nájmovej zmluvy). Vzhliadol aj na vzájomné rozpory vo vyjadreniach žalobcu, kedy na jednej strane žalobca konal tak, že zmluva je aj podľa jeho názoru platná a účinná (oznámil výšku nájmu nájomcovi, vyžaduje plnenie zmluvy a prijíma plnenia zo zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008) a na strane druhej dôvodil jej absolútnou neplatnosťou, ktorú v prípade, ak by súd pripustil, by spôsobil samotný žalobca jeho vlastným konaním. Pokiaľ išlo o podpisy na dotknutej zmluve, mal za nesporné, že na zmluve je podpis žalobcu, a to aj na každej strane zmluvy, aj na prvej strane, na ktorej sa nachádza aj názov združenia. Použitím aj jazykového či logického výkladu uvedeného ustanovenia bodu 9.7. stanov združenia E., táto podmienka podpisov predsedu a ďalšieho člena predsedníctva združenia pripojených k napísanému alebo vytlačenému názvu združenia potom bola tiež splnená. Keďže nikde nie je ustanovené, v akej blízkosti má byť podpis pripojený a ani to, že je potrebné uviesť funkciu podpisujúcej osoby. Podmienkou uvedeného ustanovenia bodu 9.7. stanov združenia E. je podpis (nie označenie osoby ani funkcie či zmluvnej strany) pripojený k názvu, čo splnené bolo. Za absolútne právne irelevantnú súd prvej inštancie považoval argumentáciu žalobcu na pojednávaní dňa 07.05.2019, že

žalobca z dôvodu právnej istoty, vzhľadom na argumentáciu žalovaného, od nájomnej zmluvy odstúpil. Žalobca tvrdil a dokladoval písomnosti o tom, že mal oznámiť výšku nájomného za rok 2009 žalovanému dňa 29.06.2009 a pristúpiť k odstúpeniu od zmluvy dňa 31.07.2009, z dôvodu neuhradenia nájomného do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia vystaveného prenajímateľom. Pričom z článku X, ods. 2 písm. f) zmluvy o nájme nehnuteľnosti jasne vyplýva, že pod podstatným porušením zmluvy zo strany nájomcu sa rozumie omeškanie s úhradou o viac ako 30 dní. Keďže nie je uvedené zrozumiteľne od kedy plynie uvedená lehota 30 dní, súd vo vzájomnej súvislosti s článkom V, ods. 3 nájomnej zmluvy, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje uhradiť nájomné do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia, má za to, že pokiaľ mal nájomca lehotu 30 dní od doručenia oznámenia na zaplatenie nájomného, tak do omeškania sa mohol dostať až po uplynutí tejto lehoty a až v prípade, ak by bol v omeškaní 30 dní, až vtedy by mohlo dôjsť k podstatnému porušeniu zmluvy a nie skôr, teda za danej situácie podľa dotknutej zmluvy by žalobca dňa 31.07.2009 nemal ani zákonný ani zmluvný dôvod na odstúpenie od zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2008, keďže ani podľa žalobcom tvrdených skutočností v tom čase (31.07.2009) by žalovaný nebol v omeškaní so zaplatením nájomného o viac ako 30 dní. Pokiaľ išlo o doručovanie písomností, a teda relevantnosť doručenia oznámenia o výške nájomného za rok 2009 datovaného 29.06.2009 a odstúpenia zo dňa 31.07.2009 od zmluvy o nájme nehnuteľnosti, mal súd prvej inštancie za to, že predmetné písomnosti neboli žalovanému riadne doručené a aj prípadné osobné prevzatie týchto dokumentov Z. Š. a S. Q. je právne neúčinné. Strany sa zmluvne dohodli, že účinky oznámenia, ale najmä odstúpenia nastanú jeho doručením a odkázali pritom na ustanovenia v tom čase platného a účinného Občianskeho súdneho poriadku. Podľa ustanovení tohto predpisu zákon výslovne predpokladal doručovanie písomností prioritne na adresu sídla právnickej osoby uvedenú v príslušnom registri, v ktorom je zapísaná, a to osobám oprávneným za orgány alebo právnické osoby prijímať písomnosti. Žalobca v konaní nepreukázal ani to, či doručoval predmetné písomnosti na adresu sídla žalovaného a ani to, že by Z. Š. alebo S. Q. boli osobami oprávnenými na prevzatie týchto písomností v zmysle zákonných požiadaviek. Pritom žalobca sám na jednej strane argumentoval nedostatkom riadneho spôsobu konania v mene žalovaného z dôvodu absencie jeho osobného konania ako predsedu združenia E. a na druhej strane sám žalobca takto konal (bez účasti pri právnom úkone konajúceho predsedu združenia E.Á.), a to pri prevzatí oznámenia o výške nájomného za rok 2009 a odstúpenia od zmluvy. Na základe uvedeného tak súd prvej inštancie ustálil, že žalovanému nebola právne účinným spôsobom oznámená výška nájomného za rok 2009, preto žalobca nebol oprávnený odstúpiť od zmluvy v dôsledku nesplnenia povinnosti uhradiť nájomné za rok 2009 zo strany žalovaného. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd prvej inštancie žalobu žalobcu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

3. O nároku súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) a žalovanému, ktorý mal plný úspech vo veci, priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu, teda v rozsahu 100%. S tým, že o výške náhrady trov konania, rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

4. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca dôvodiac ust. § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) C.s.p.. Uviedol, že v konaní argumentoval tým, že nájomná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, keďže nebola podpísaná oprávnenými osobami v zmysle stanov žalovaného. Mal za nesporné, že žalovaný sa na predmetných nehnuteľnostiach nachádza neoprávnené. Upriamil pozornosť na odôvodnenie rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 09.10.2017, sp.zn. 6Co/61/2017-903. Odstúpenie od nájomnej zmluvy odôvodnil čl. X bod písm. f) nájomnej zmluvy, a to omeškaním žalovaného ako nájomcu s úhradou nájomného o viac ako 30 dní. Sumu nájomného na rok 2009 oznámil žalovanému 29.06.2009, a to listom adresovaným žalovanému, ktorý osobne prevzali dvaja členovia štatutárneho orgánu žalovaného, a to p. S. Q. a p. Z. Š.. Toto oznámenie bolo právnou podmienkou na vznik povinnosti uhradiť nájomný za daný rok, pričom uvedené nájomné bolo uhradené až 08.12.2009, čím došlo k podstatnému porušeniu nájomnej zmluvy a vzniku práva žalobcu ako prenajímateľa od zmluvy odstúpiť. Na to, aby bolo oznámenie riadne doručené do sféry žalovaného, stačilo aby bolo doručené na adresu sídla žalovaného, pričom žalobca za účelom, aby bol žalovaný s oznámením o výške nájomného riadne uzrozmeneý, doručil predmetné oznámenie žalovanému do rúk dvoch členov štatutárneho orgánu žalovaného, a teda mal možnosť sa s ním oboznámiť, čím spôsobovalo právne účinky. Vzhľadom k uvedenému považoval argumentáciu súdu prvej inštancie ohľadne odstúpenia od nájomnej zmluvy za nesprávnu a v rozpore s právnym stavom. Pán S. Q. ako aj pán Z. Š. zhodne vypovedali, že uvedené oznámenie, ako aj odstúpenie od nájomnej zmluvy prevzali, čo potvrdili svojimi podpismi, pričom žiaden dôkaz túto skutočnosť nevyvrátil, z čoho

možno vyvodíť, že preukázal v konaní aj splnenie formálnych i vecných náležitostí a podmienok pre odstúpenie od nájomnej zmluvy. Pričom čestné prehlásenie písané rukou, ktoré mal údajne podpísať on dňa 28.09.2009 je právne bezvýznamným. Mal za nesporné, že ak by aj nájomná zmluva nebola postihnutá absolútnou neplatnosťou, nájomná zmluva by následne zanikla v dôsledku jeho odstúpenia od nájomnej zmluvy. Namietal, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie je rozporným a súd sa nevysporiadal s jeho tvrdeniami. Právne posúdenie súdom prvej inštancie nie je v súlade so skutkovým a právnym stavom, nakoľko súd oprel svoje úvahy o domnienky udelenia plnomocenstva a oprávnenia konať na valnom zhromaždení právnickej osoby, pričom od počiatku uvádzal, že nájomná zmluva bola podpísaná neoprávnenou osobou. Od nájomnej zmluvy odstúpil z dôvodu obozretnosti a zachovania právnej istoty, pričom skutočnosť, že bol aj osobou oprávnenou konať za žalovaného mu nemôže byť na ľarchu, ak si žalovaný nesplnil svoju zmluvnú povinnosť. Na základe uvedeného žiadal, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zmenil a žalobe v celom rozsahu vyhovel príp. aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

5. K odvolaniu žalobcu sa žalovaný vyjadril podaním zo dňa 28.07.2019 a uviedol, že odvolacie námietky odvolateľa nie sú dôvodné. Upriamil pozornosť na to, že žalobca uzavrel zmluvu o nájme nehnuteľnosti dňa 15.12.2008. Následne potom ako sa domáhal odstúpenia od zmluvy v roku 2009 použil argument, že nájomná zmluva je absolútne neplatná v konaní pred Okresným súdom Bratislava IV sp.zn. 7C/421/2009, a to v podaní zo dňa 29.12.2011. Za správne považoval vyhodnotenie dôkazu o neplatnosti odstúpenia súdom prvej inštancie. Konanie žalobcu, ktorý nezaslal oznámenie o výške nájomného na adresu sídla združenia, nebolo transparentné. Poukázal na žalobcom predložený dôkaz v konaní-emailovú správu zo dňa 10.12.2009, 10.02 hod. od S. Q. adresovanú Z. Š. ako aj odpoveď na uvedenú správu. Z tejto komunikácie jednoznačne vyplýva, že S. Q. a Z. Š. sú osoby, ktoré konali a konajú proti záujmom žalovaného. Upriamil pozornosť aj na list žalobcu v emailovej forme zo dňa 25.02.2015 adresovaný Okresnému súdu Bratislava III sp.zn. 43C/117/2012, ktorý sa nachádza v súdnom spise. O keď prehlásenie žalobcu o trvaní nájomného vzťahu zo dňa 28.09.2009 nemá konvalidovať úkon alebo formu, preukazuje skutočnosť, že nájomná zmluva bola ku dňu podpisu prehlásenia platná a účinná a je to dôkaz skutočnosti, že nájomná zmluva trval a že v danom čase neexistovalo odstúpenie od zmluvy zo strany žalobcu. Odstúpenie od zmluvy do sféry dispozície združenia (žalovaného) nikdy nedošlo, čo bolo preukázané aj v konaní. S. Q. nikdy nebol členom združenia a p. Š. ako člen predstavenstva nemohol konať v mene združenia sám. Zároveň obaja zhodne uviedli, že nevedia ako naložili s odstúpením od zmluvy a nikomu odstúpenie od zmluvy neoznámovali a rovnako neoznámili žiadnej oprávnenej osobe ani obsah oznámenie, ktorým mala byť združeniu údajne oznámená výška nájomného za rok 2009. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca neposkytol súčinnosť pri poskytnutí oznámenia o výške nájomného v súlade s čl. VI. bod 3 zmluvy o nájme nehnuteľnosti, žalovanému nebola právne účinným spôsobom oznámená výška nájomného za rok 2009 a ani z časového hľadiska žalobca nepostupoval v súlade s čl. X ods. 2 písm. f) zmluvy o nájme nehnuteľnosti, preto nebol oprávnený odstúpiť od zmluvy o nájme nehnuteľnosti. Na základe uvedeného žiadal, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie ako vecne správne potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov konania.

6. Odvolateľ sa k vyjadreniu žalovaného nevyjadril.

7. Odvolací súd preskúmal vec, v ktorej je viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 378 ods. 1, § 379, § 380 C.s.p., keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo nariadenie pojednávania by si vyžadoval dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

8. Odvolací súd, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, nezistil v postupe súdu prvej inštancie žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 C.s.p.). Súd prvej inštancie neporušil ani právo sporových strán na spravodlivý proces, nakoľko v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť, naopak súd prvej inštancie ich náležitým spôsobom v celom súhrne posúdil a aj podrobne vyhodnotil. S odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a konštatuje jeho správnosť (§ 387 ods. 2 C.s.p.). Keďže v takomto prípade nie je potrebné dôvody už vyslovené opakovať, v ďalšom na ne poukazuje, a vyjadruje sa len k odvolacím námietkam odvolateľa.

9. V súvislosti s opravným prostriedkom podaným žalobcom odvolací súd upozorňuje, že rozsah prieskumu vykonaného v rámci odvolacieho konania je zásadne daný odvolaním (§ 380 ods. 1 C.s.p.),

podľa ktorého je odvolací súd viazaný návrhom odvolateľa, ktorý zahrňuje v sebe jednak kvalitatívnu ako i kvantitatívnu stránku a sám odvolateľ si spravidla určuje rozsah, v akom má byť napadnuté rozhodnutie odvolacím súdom preskúmané a dôvody, z ktorých má byť preskúmané.

10. Vo vzťahu k odvolateľom uplatnenému odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods.1 písm. b) C.s.p. (súd prvej inštancie jej nesprávnym procesným postupom znemožnil uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces), odvolací súd uvádza. Uvedený odvolací dôvod je úzko prepojený s porušením práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „Ústava“) a s porušením práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“) a k jeho naplneniu by došlo, ak by súd prvej inštancie zasiahol do Ústavou, resp. Dohovorom garantovaných práv odvolateľa, čím by mu bolo znemožnené domáhať sa práva na súdnu ochranu prostriedkami, ktoré mu zákon (Civilný sporový poriadok) priznáva. Obsah práva na súdnu a inú právnu ochranu uvedený v čl. 46 ods. 1 Ústavy nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní. Jeho obsahom je i zákonom relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Každé konanie súdu alebo iného orgánu, ktoré je v rozpore so zákonom, je porušením Ústavou zaručeného práva na súdnu ochranu alebo inú právnu ochranu (I. ÚS 26/1994). Pojem „procesný postup“ bol vysvetlený už vo viacerých rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR tak, že sa ním rozumie len faktická, vydaniu konečného rozhodnutia predchádzajúca činnosť alebo nečinnosť súdu, teda sama procedúra prejednávania veci (to ako súd viedol spor) znemožňujúca strane sporu realizáciu jej procesných oprávnení a mriaca možnosti jej aktívnej účasti na konaní (porovnaj R 129/1999 a 1 Cdo 6/2014, 3 Cdo 38/2015, 5 Cdo 201/2011, 6 Cdo 90/2012). Pod nesprávnym procesným postupom súdu treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa znemožnila strane realizácia tých procesných práv, ktoré majú slúžiť na ochranu a obranu jej práv a záujmov v tom - ktorom konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia bude znamenať nespravodlivý súdny proces. Tento pojem nemožno vykladať extenzívne jeho vzťahovaním aj na faktickú meritórnú rozhodovaciu činnosť súdu. „Postupom súdu“ možno teda rozumieť iba samotný priebeh konania, nie však konečné rozhodnutie súdu posudzujúce opodstatnenosť žalobou uplatneného nároku. Odvolací súd konštatuje, že v danej veci nebola odvolacím súdom zistená v postupe súdu prvej inštancie pri prejednaní veci žiadna vada, ktorá by znemožnila odvolateľovi realizáciu jeho procesných práv a ktorá by zmarila možnosť jeho aktívnej účasti na konaní.

11. V podanom odvolaní odvolateľ uplatnil aj odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d) C.s.p. majúci za to že konanie má inú vadu, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Tento odvolací dôvod dopadá na akékoľvek pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Príkladom takejto vady môže byť nesprávne realizovaná manudukčná povinnosť súdu (a to tak v prípade, keď bola poskytnutá v užšom rozsahu, ako aj v prípade jej realizácie v širšom než zákonom predpokladanom rozsahu - pozri aj § 160 a komentár k tomuto ustanoveniu), pochybenia vo vykonanom dokazovaní (napr. vykonanie nezákonne získaného dôkazu bez splnenia predpokladu uvedeného v článku 16 ods. 2, alebo vypočutie relevantného svedka bez poučenia o práve odoprieť výpoveď), porušenie viazanosti súdu inými rozhodnutiami (pozri § 193) alebo posúdenie predbežnej otázky v rozpore s existujúcim rozhodnutím príslušného orgánu (pozri § 194 ods. 2). Preskúmaním napadnutého rozhodnutia nemal odvolací súd za preukázané naplnenie uvedeného odvolacieho dôvodu. Naplnenie uvedeného odvolacieho dôvodu žalobca odvodzoval z toho, že konajúci súd sa nevysporiadal vo svojom rozhodnutí s rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave zo dňa 09.10.2017, sp.zn. 6Co/61/2017-903. Podľa § 193 C.s.p. je súd viazaný rozhodnutím ústavného súdu o tom, či určitý právny predpis nie je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavným zákonom alebo medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná. Súd je tiež viazaný rozhodnutím ústavného súdu alebo Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré sa týkajú základných ľudských práv a slobôd. Ďalej je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihnuteľný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal, ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti. V danom prípade je potrebné uviesť, že Krajský súd v Bratislave rozhodnutím zo dňa 09.10.2017 sp.zn. 6Co/61/2017-903 zrušil rozhodnutie Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 20.06.2016, č.k. 7C/421/2009-724, vo veci určenia neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy. Dôvodom zrušenia napadnutého rozhodnutia odvolacím súdom vo veci sp.zn. 7C/421/2009 bolo naplnenie odvolacieho dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p., a to nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia. I keď odvolací súd v zrušujúcom rozhodnutí zo dňa 09.10.2017 č.k. 6Co/61/2017-903 vyslovil vo vzťahu k sporným otázkam v konaní vedenom na

Okresnom súde Bratislava III pod sp.zn. 7C/421/2009 svoj právny názor, uvedeným rozhodnutím nebol súd prvej inštancie v tomto konaní viazaný.

12. Vo vzťahu k odvolateľom uplatnenému odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) C.s.p., odvolací súd uvádza. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, sa rozumie taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúceho z ustanovenia § 191 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli strany. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán nevyplynuli, alebo inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje hore uvedenému zákonnému ustanoveniu. Odvolacím dôvodom podľa ustanovenia § 365 ods. písm. f) Civilného sporového poriadku je možné teda napadnúť výsledok činnosti súdu pri hodnotení dôkazov, nesprávnosť ktorého možno usudzovať len zo spôsobu, ako k nemu súd dospel. Ak nie je možné súdu v tomto smere vytknúť žiadne pochybenie, nie je možné ani polemizovať s jeho skutkovými závermi.

13. V podanom odvolaní odvolateľ uplatnil aj odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h) C.s.p. (napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.) Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

14. Odvolacia argumentácie odvolateľa smerovala k nesprávnym skutkovým a právnym záverom súdu prvej inštancie vo vzťahu k ním tvrdenej absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy. Odvolací súd sa v tejto časti plne stotožňuje so skutkovými ako aj právnymi závermi súdu prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí, uvedenými v bode 141 odôvodnenie napadnutého rozhodnutia, pričom v záujme vysporiadania sa s odvolacou argumentáciou odvolateľa považuje za potrebné len upriamiť pozornosť na uvedené zásadné skutočnosti. Vôľa žalobcu v postavení predsedu predstavenstva žalovaného uzavrieť zmluvu o nájme nehnuteľnosti Klepáč bola prejavená na Valnom zhromaždení žalovaného dňa 03.12.2008, na ktorom žalobca v postavení predsedu predstavenstva žalovaného „uviedol“ návrh nájomnej zmluvy (bod 6. programu) medzi prenajímateľom (žalobcom) ako vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a nájomcov (žalovaným). Pričom žalobca podpisujúc zmluvu o nájme ako prenajímateľ mal z obsahu (hlavičky zmluvy o nájme) vedomosť o tom, že v mene žalovaného zmluvu podpisujú členovia predstavenstva. Pričom ním tvrdené porušenie podpisovacích práv v mene žalovaného, t.z. že nájomnú zmluvu podpisujú členovia predstavenstva v rozpore so znením Stanov, nenamietal a nenamietal ani prekročenie splnomocnenia udeleného p. Z. M., ktorého dňa 05.12.2006 ako predseda združenia E. splnomocnil, ako člena predsedníctva združenia, aby počas jeho neprítomnosti v Bratislave vykonával všetky činnosti predsedu združenia E., a to pri všetkých konaniach týkajúcich sa združeniam. Prekročenie oprávnenia p. Z. M. konať v mene žalobcu ako predsedu predstavenstva žalovaného, žalobca nenamietal ani pri podpísaní protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti dňa 30.09.2009. Odvolací súd tak totožne so súdom prvej inštancie mal za nepochybné, že vôľa žalobcu ako prenajímateľa uzavrieť nájomnú zmluvu k predmetnej nehnuteľnosti so žalovaným plne korešpondovala s vôľou žalobcu v postavení predsedu predstavenstva žalovaného uzavrieť v mene žalovaného ako nájomcu nájomnú zmluvu s prenajímateľom. Zohľadniac pritom predpoklad, že pri výklade právneho úkonu je najdôležitejšie zistiť skutočnú vôľu konajúceho subjektu, pričom v prípade pochybností sa právny úkon má vykladať tak, aby právny úkon mohol zostať v platnosti (potius valeat actus quam pereat). V zmysle uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/227/2011 prejav vôle možno urobiť zásadne akýmkoľvek spôsobom, ktorý vôľu konajúceho robí poznateľnou pre iné osoby. Právny úkon možno urobiť aj konkludentne (nevýslovne, faktickým správaním) za predpokladu, tento spôsob prejavu nevzbudzuje pochybnosti o tom, akú vôľu chcel subjekt prejaviť (ust. § 35 Občianskeho zákonníka). Odvolací súd poukazuje i na tú skutočnosť, že ani samotný nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nespôsobuje jej neplatnosť, ak prejavy vôle smerujúce k uzavretiu nájomnej zmluvy

boli urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chceli účastníci konania prejavíť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka) (analogicky rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 5Cdo 44/2007). Vychádzajúc z toho, že ani zákon priamo nevyžaduje, aby prejavy vôle účastníkov zmluvného vzťahu boli na jednej listine, nemožno opomenúť, že žalobca okrem prezenčnej listiny zo zápisu z valného zhromaždenia zo dňa 03.12.2008 podpísal aj každú jednotlivú stranu zápisnice z valného zhromaždenia zo dňa 03.12.2008, ako i každú jednotlivú stranu nájomnej zmluvy. Čo priamo korešponduje so znením článku XI, ods. 6 nájomnej zmluvy, že „zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, na znak čoho túto zmluvu potvrdzujú svojimi podpismi na každej strane“.

15. Vo vzťahu k odvolateľom namietanej rozpornosti argumentácie súdu prvej inštancie ohľadne účinného doručení oznámenia o výške nájomného na rok 2009, odvolací súd upriamuje pozornosť na to, že oznámenie o sume nájomného na rok 2009 žalobca doručil osobne p. S. Q. a Z. Š.. Pri posudzovaní dôvodnosti odvolacej argumentácie odvolateľa v tejto časti je zásadným zistenie, či p. S. Q. a p. Z. Š. boli v čase prevzatia oznámenia o sume nájomného na rok 2009 v postavení štatutárnych orgánov žalovaného. Z obsahu spisu vyplýva, že p. S. Q. sa nikdy nestal a v žiadnom čase nebol členom združenia a už vôbec nie členom štatutárneho orgánu žalovaného. Podľa zápisnice z Valného zhromaždenia združenia zo dňa 10.10.2007 bol za člena predsedníctva združenia zvolený p. Z. Š.. Zápisnica bola spísaná zapisovateľom, K. S. dňa 10.10.2007. V zmysle vtedy platných stanov združenia bolo možné sa riadneho člena združenia prijať ďalšiu osobu na základe písomného návrhu zakladajúcich členov združenia dvojtretinovou väčšinou. Nakoľko takýto postup nebol zachovaný, konanie žalobcu, ktorým žalobca svojvoľne a bez akéhokoľvek dôvodu do zápisnice dopísal dňa 18.10.2007 informáciu, že „spontánnym uznesením bol za člena združenia prijatý S. Q.“, je v rozpore so znením Stanov. Tento záver je podporený aj revíznou správou vypracovanou revízorom združenia Q. E. dňa 14.09.2009, v zmysle ktorej bol z jednotlivých listinných dokumentov združenia riadne ustálený počet riadnych členov združenia, predsedníctva združenia a čestných členov združenia. Pán S. Q. nefiguruje ani medzi riadnymi členmi a ani v predsedníctve združenia. Je preto vylúčené, aby konanie S. Q. spoločne s konaním Z. Š. mohlo mať pre združenie (žalovaného) akékoľvek právne účinky. Nakoľko S. Q. sa členom štatutárneho orgánu žalovaného nikdy nestal a Z. Š. nemohol v mene žalovaného konať sám, vyššie uvedené právne úkony - oznámenie o výške nájomného a odstúpenie od nájomnej zmluvy v žiadnom prípade nemohli byť prevzaté Z. Š.Á. a S. Q. s účinkami vo vzťahu k žalovanému, keďže uvedené osoby samostatne a ani spoločne neboli oprávnené konať v mene žalovaného. Vychádzajúc tak z toho, že na platnosť a účinnosť právneho úkonu je nevyhnutné, aby sa právny úkon dostal do sféry dispozície adresáta, ktorým je v tomto prípade žalovaný, možno ustáliť, že žalovanému nebola právne účinným spôsobom oznámená výška nájomného a z toho dôvodu nebolo možné zo strany žalobcu od nájomnej zmluvy odstúpiť. Argumentácia žalovaného, že nemal vedomosť o prejave vôle žalobcu - liste zo dňa 29.06.2009, ktorým žalobca oznámil výšku nájomného na rok 2009, bola podporená aj vyjadrením p. S. Q. v konaní pred Okresným súdom Bratislava IV, sp. zn. 7C/421/2009, kde na pojednávaní dňa 05.03.2012 uviedol, že nebolo jeho povinnosťou informovať ostatných členov o výške nájomného a o odstúpení od nájomnej zmluvy. I p. Z. Š. v konaní pred Okresným súdom Bratislava IV, sp. zn. 7C/421/2009, uviedol, že si nespomína, ako naložil s oznámením o výške nájomného a rovnako nevedel, či vôbec odstúpenie od nájomnej zmluvy niekomu odovzdal. Možno tak súhlasiť s argumentáciou žalovaného, že nemal vôbec žiadnu možnosť, aby sa oboznámil s prejavom vôle žalobcu (oznámenie o výške nájomného zo dňa 29.06.2009 a odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 31.07.2009), pričom o existencii tu uvedených prejavov vôle v čase deklarovanom žalobcom existuje dôvodná pochybnosť. Súd prvej inštancie tak správne ustálil, že zo strany žalobcu nebola žalovanému poskytnutá potrebná súčinnosť - nebola mu právne účinným spôsobom oznámená výška nájomného za rok 2009, tak ako sa k tomu žalobca zaviazal v čl. V bod 2 nájomnej zmluvy, preto sa žalovaný ani nemohol dostať s platením nájomného za rok 2009 do omeškania. Žalobca tak nebol oprávnený postupovať v súlade s čl. X bod 2 písm. f) nájomnej zmluvy, t.j. odstúpiť od nájomnej zmluvy v dôsledku nesplnenia povinnosti uhradiť nájomné za rok 2009 zo strany žalovaného. Správnosť uvedených záverov preukazuje aj výzva žalovaného zo dňa 06.10.2009 ktorou vyzval žalobcu z dôvodu „že takéto vyčíslenie ku dnešnému dňu nevykonal“ na vyčíslenie nájomného za rok 2009. Pričom žalobca v reakcii na výzvu žalovaného (email zo dňa 09.11.2009) sám potvrdil, že celkovú sumu nájomného za rok 2009 oznámil signatárom zmluvy, ktorým následne doručil aj odstúpenie od zmluvy (zo dňa 31.07.2009). Transparentnosť konania zo strany žalobcu nemožno vyvodiť ani z jeho postupu pri doručovaní odstúpenia od zmluvy o nájme zo dňa 31.07.2009, a to s odkazom na čl. X bod 2 Zmluvy o nájme, v ktorom si strany dohodli, že účinky odstúpenia nastávajú jeho dorúčením podľa ust. Občianskeho súdneho poriadku. Podľa

ustanovení tohto predpisu pritom zákon výslovne predpokladal doručovanie písomností prioritne na adresu sídla právnickej osoby uvedenu v príslušnom registri, v ktorom je zapísaná (§ 46 ods. 1, § 48 ods. 1, 2 O.s.p.), a to osobám oprávneným za orgány alebo právnické osoby prijímať písomnosti. V danom prípade žalobca i odstúpenie od zmluvy zo dňa 31.07.2009 doručoval osobne p. S. Q. a Z. Š., z ktorých len p. Z. Š. bol členom predstavenstva žalovaného nedisponujúci oprávnením konať samostatne v mene žalovaného. Možno tak v plnom rozsahu súhlasiť so závermi súdu prvej inštancie, že v dôsledku nepreukázania právne účinného oznámenia výšky nájomného za rok 2009 žalovanému neboli splnené podmienky na odstúpenie od zmluvy o nájme zo strany žalobcu, žalovaný tak užíva predmetné nehnuteľnosti oprávnene, preto nebolo možné žalobe žalobcu o vypratanie nehnuteľností vyhovieť.

16. Vo vzťahu k ostatným námietkam odvolateľa odvolací súd uvádza, že podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Preto na zostávajúcu odvolaciu argumentáciu odvolateľa odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

17. Vzhľadom na uvedené odvolací súd dospel k záveru, že obsah odvolania žalobcu nie je spôsobilý spochybníť správnosť záverov súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených, pričom ani v odvolacom konaní neboli zistené také nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu, alebo by spochybňovali správnosť právnych záverov, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie.

18. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie (vrátane výroku o trovách konania pred súdom prvej inštancie), ako vecne správne podľa § 387 ods. 2 C.s.p. potvrdil.

19. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 C.s.p. vychádzajú z toho, že v odvolacom konaní mal v plnom rozsahu úspech žalovaný, preto o nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol tak, že priznal úspešnému žalovanému voči neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

20. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

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

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.).