

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 32C/89/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8120211205  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8120211205.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Michalom Drimákom, PhD. v právnej veci žalobcu: 1/ L.. R. Y., M.. XX.XX.XXXX, Q. A. XXX, 2/ T. U., M.. XX.XX.XXXX, Q. T. XX, XXX XX U., obaja právne zastúpení Advokátska kancelária VASIL' & partners, s.r.o., so sídlom Žižkova 4D, 040 01 Košice, IČO: 47 240 482, proti žalovanému: Normbenz Slovakia s.r.o., Einsteinova 24, Bratislava, IČO: 35 681 039, právne zastúpený Advokátska kancelária Noerr, s.r.o., so sídlom AC Diplomat, Palisády 29/A, 811 06 Bratislava, o vypratanie nehnuteľnosti takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaný má voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu 24.9.2020 sa žalobcovia domáhali od žalovaného vypratania nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v k. ú. L., obec L., okres U., evidované na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, a to pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X o výmere 959 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X o výmere 2023 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X o výmere 269 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X o výmere 489 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Svoju žalobu odôvodnili tým, že obaja žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných pozemkov každý v podiele o veľkosti 1 k celku. Konštatovali, že dňa 9.10.2013 uzatvorili žalobcovia ako prenajímatelia so žalovaným ako nájomcom nájomnú zmluvu k vyššie uvedeným pozemkom, pričom na predmetných pozemkoch je postavená stavba, čerpacia stanica PHM, ktorá je evidovaná na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor a k budove tejto čerpacej stanice uzatvoril dňa 9.10.2013 so žalovaným nájomnú zmluvu vlastník stavby - spoločnosť CONCEPT 1 s.r.o. ako prenajímateľ. Obe vyššie uvedené zmluvy možno vzhľadom na ich predmet považovať za vzájomné závislé zmluvy, nakoľko ukončenie nájomného vzťahu na základe zmluvy o nájme pozemkov malo za následok malo za následok ukončenie nájomného vzťahu na základe zmluvy o nájme čerpacej stanice. Žalobcovia ďalej uviedli, že v zmysle zmluvy o nájme pozemkov bolo dojednané, že nájomné je žalovaný ako nájomca povinný platiť žalobcom ako prenajímateľom na ročnej báze v zmysle § 3 ods. 1 zmluvy vo výške 1 eur/za rok bez DPH, pričom žalovaný ako nájomca odo dňa podpisu zmluvy o nájme pozemkov, teda od 9.10.2013 do dňa vypovedania predmetnej zmluvy dňa 21.6.2020 neuhradil dojednaný nájom a to za žiadny kalendárny rok trvania predmetnej zmluvy. Žalobcovia sa dňa 15.4.2020 obrátili na žalovaného s upozornením, že odo dňa podpisu zmluvy neuhrádza dohodnutú sumu nájomného a vyzvali ho aj na zjednanie nápravy, t.j. doplatenie dlžného nájomného na tam uvedené osobné účty

žalobcov a to pod hrozbou ukončenia nájomného vzťahu, pričom ani po doručení vyššie uvedeného upozornenia nedošlo k úhrade dlžnej sumy nájomného a teda 21.6.2020 došlo zo strany žalobcov ako prenajímateľov k platnému vypovedaniu nájomnej zmluvy v zmysle § 5 ods. 1 písm. b) tejto zmluvy o nájme pozemkov. Žalobcovia poukázali aj na to, že žalovaný v právnom postavení žalobcu inicioval na tunajšom súde konanie pod sp. zn. 11C/50/2020 o nariadení neodkladného opatrenia, pričom dňa 16.7.2020 tunajší súd vydal uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia, ktorý žalobcom v právnom postavení žalovaných uložiť povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzovania výkonu nájomných práv žalovaného v právnom postavení žalobcu podľa zmluvy o nájme pozemkov ako aj povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by ohrozili, obmedzili, rušili alebo znemožnili právo žalovaného na vstup a prístup k nehnuteľnostiam a prechod a prejazd cez nehnuteľnosti situované na predmetných pozemkoch. Následne žalobcovia pristúpili k podaniu tejto žaloby. Záverom žaloby ešte žalobcovia zdôraznili, že im v súvislosti s konaním žalovaného vznikla závažná finančná ujma, nakoľko žalobcovia po vypovedaní zmluvy o nájme pozemkov vstúpili do predzmluvných rokovaní s významným prevádzkovateľom siete čerpacích staníc o potenciálnom nájme pozemkov pod stavbou čerpacej stanice.

3. K žalobe sa písomným podaním zo dňa 23.10.2020 vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že potvrdzuje skutočnosť, že medzi žalobcami a žalovaným boli uzatvorené dve zmluvy dňa 9.10.2013 a to nájomná zmluva týkajúca sa pozemkov medzi žalobcami ako prenajímateľmi a žalovaným ako nájomcom a zároveň v ten istý deň aj zmluva o nájme čerpacej stanice medzi prenajímateľom CONCEPT 1 s.r.o. a žalovaným ako nájomcom. Poukázal na to, že spoločnosť CONCEPT 1 s.r.o. a žalobcovia sú spriaznené osoby, keďže žalobcovia spolu s pánom L. U. sú spoločníkmi spoločnosti CONCEPT 1 s.r.o. a majú v tejto spoločnosti významný vplyv, keďže ich podiel na základnom imaní predstavuje 60%, pričom do 31.3.2020 mali podľa údajov zapísaných v Obchodnom registri podiel na základom imaní vo výške 90%. Žalovaný ďalej poukázal na to, že aj keď sa žalobcovia odvolávajú na údajné doručenie upozornenia, žalovaný toto upozornenie nikdy nedostal. Žalovaný poukázal na to, že vypovedanie nájomnej zmluvy nie je preukázané, keďže v spodnej časti predloženého ukončenia zmluvy o nájme čerpacej stanice chýba podpis pani S. Y. ako konateľky spoločnosti CONCEPT 1 s.r.o., ktorá je oprávnená konať za spoločnosť samostatne. Ďalej žalovaný dôvodil, že podmienky na úhradu nájomného podľa nájomnej zmluvy neboli splnené, nakoľko v zmysle § 3 bod 1 nájomnej zmluvy mali žalobcovia vystaviť žalovanému príslušnú faktúru za nájom pozemkov, avšak nikdy žiadnu faktúru na úhradu nájomného nevystavili ani žalovanému nedoručili. Poukázal na to, že výška nájomného na základe zmluvy o nájme čerpacej stanice pôvodne činila 120.000 eur/rok bez DPH, teda je nelogické, aby žalovaný riadne a včas uhradil vyššiu čiastku nájomného v súlade so zmluvou o nájme čerpacej stanice a zároveň by neuhradil nájomné vo výške 1 euro/ročne za nájom pozemkov pod čerpacou stanicou a teda neriskoval by vypovedanie oboch vyššie uvedených zmlúv neuhradením čiastky vo výške 1euro/ročne. Poukázal na to, že správanie žalobcov nasvedčuje tomu, že sami žalobcovia považovali nájomné vo výške 1 eur/ročne za nerelevantnú symbolickú sumu a teoretické vypovedanie oboch zmlúv z dôvodu neuhradenia čiastky vo výške 1euro/ročne je zámerne vykonštruované žalobcami v rozpore so zásadami dobrých mravov a obchodných vzťahov.

4. K vyjadreniu žalovaného sa písomným podaním zo dňa 16.11.2020 vyjadrili žalobcovia, ktorí uviedli, že zo strany žalovaného ako nájomcu odo dňa podpisu zmluvy o nájme pozemkov do dňa vypovedania predmetnej zmluvy nedošlo k žiadnej úhrade dojednaného nájmu a teda prenajímateľ mohol zmluvu v zmysle § 5 ods. 1 písm. b) tejto zmluvy o nájme pozemkov túto zmluvu vypovedať. Vo vzťahu k nevystaveniu faktúr žalobcovia uviedli, že zo žiadnych právnych predpisov SR neoprávňuje fyzickú osobu nepodnikateľa vystavovať účtovné doklady, prípadne faktúry a teda žalobcovia neboli oprávnení vystavovať faktúry na úhradu nájomného ako to tvrdí žalovaný. Navrhli žalobe vyhovieť.

5. K tomuto vyjadreniu žalobcov sa písomným podaním vyjadril žalovaný, ktorý opätovne zdôraznil, že upozornenie zo dňa 15.4.2020, na ktorý sa odvolávajú žalobcovia mu nebolo doručené a teda žalobcovia nepreukázali doručenie tohto upozornenia žalovanému. Konštatoval, že ak by však upozornenie teoreticky bolo doručené žalobcovia k nemu aj tak nepriložili žiadnu faktúru a žalovaný nemohol uhradiť požadované nájomné. Argumentácia žalobcov, že faktúry vystavujú iba fyzické osoby podnikatelia je nepravdivá, účelová, bez akéhokoľvek právneho základu, pričom konštatoval, že nikde v právnom poriadku nie je uvedené, že faktúru môže vystaviť iba podnikateľ. Upozornil na to, že pre žalovaného je zároveň vystavená a doručená faktúra v zmysle nájomnej zmluvy potrebná na preukázanie nákladov v rámci účtovníctva. Poukázal na to, že uplatňovaním tzv. salvátorskej doložky sa žalobcovia snažia

vyvolať neúčinnosť § 3 ods. 2 nájomnej zmluvy. Dôvodil, že žalobcovia boli bezpochyby povinní vystaviť faktúru, avšak nikdy tak neurobili.

6. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi konštatovaním, že na č. l. 1 a nasl. sa nachádza samotná žaloba, na č. l. 13 je oznámenie spoločnosti CONCEPT 1 o skončení nájmu vo vzťahu k žalovanému spolu s fotokópiou doručky, na č. l. 14 sa nachádza upozornenie žalobcov zo dňa 15.4.2020 vo vzťahu k neuhrádzaniu nájomného spolu s fotokópiou podacieho lístku, na č. l. 16 a nasl. je zmluva o nájme čerpacej stanice medzi prenajímateľom CONCEPT 1 s.r.o. a nájomcom Lukoil Slovakia s.r.o. právnym predchodcom žalovaného, na č. l. 32 a nasl. je nájomná zmluva medzi prenajímateľmi, žalobcami v 1.rade a 2.rade a nájomcom Lukoil Slovakia s.r.o., teda právnym predchodcom žalovaného vo vzťahu k pozemkom, na ktorých stojí čerpacia stanica, na č. l. 53 a nasl. je vyjadrenie žalovaného k žalobe, na č. l. 62 a nasl. je vyjadrenie žalobcov k vyjadreniu žalovaného, na č. l. 67 a nasl. je vyjadrenie žalovaného k vyjadreniu žalobcov, na č. l. 70 a nasl. je emailová komunikácia medzi žalovaným a Slovenskou poštou, na č. l. 75 a nasl. je uznesenie tunajšieho súdu č. k. 11C/50/2020-95 zo dňa 16.7.2020, ktorým bolo nariadené NO vo vzťahu k prenajímateľom v tomto konaní žalobcom, na č. l. 80 a nasl. sa nachádza uznesenie KS PO č. k. 9Co/41/2020-129 zo dňa 10.9.2020, ktorým odvolací súd potvrdil vyššie uvedené uznesenie súdu prvej inštancie vo vzťahu k neodkladnému opatreniu, pričom zistil tento skutkový stav:

7. Žalobcovia ako prenajímateľa a právny predchodca žalovaného (LUKOIL Slovakia, s.r.o.) ako nájomca uzavreli dňa 9.10.2013 zmluvu o nájme pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. L., obec L., okres U., evidované na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, a to pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X o výmere 959 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X o výmere 2023 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X o výmere 269 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/X o výmere 489 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, pričom táto zmluva bola v zmysle § 2 tejto zmluvy uzatvorená na dobu 15 rokov a zmluvné strany sa v zmysle § 3 ods. 1 tejto zmluvy dohodli na nájmomnom za predmet nájmu vo výške 1 eur/rok bez DPH.

8. Podľa § 2 ods. 1 predmetnej zmluvy nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 15 rokov tak, aby začiatok aj koniec trvania nájmu bolo totožný s dobou trvania Zmluvy o nájme čerpacej stanice uzavretej medzi spoločnosťou CONCEPT 1 s.r.o. a nájomcom dňa 9.10.2013.

9. Podľa § 3 ods. 2 predmetnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude povinný platiť prenajímateľovi nájmné ročne a to na základe faktúry prenajímateľa vystavenej v súlade s právnymi predpismi a doručené nájomcovi, ktorej splatnosť bude 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

10. Podľa § 5 ods. 1 písm. b) predmetnej zmluvy prenajímateľ môže vypovedať zmluvu ak úhrada nájomného nebude vykonaná ani do dvoch mesiacov od lehoty splatnosti napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa.

11. Dňa 9.10.2013 bola medzi prenajímateľom spoločnosťou CONCEPT 1 s.r.o. a právnym predchodcom žalovaného (LUKOIL Slovakia, s.r.o.) ako nájomcom uzatvorená zmluva o nájme čerpacej stanice, kde predmetom nájmu bola čerpacia stanica za účelom jej prevádzkovania s tým, že nájmné za tento predmet nájmu predstavovalo 10.750 eur/mesiac bez DPH čo predstavuje 129.000 eur/rok bez DPH.

12. Písomným podaním zo dňa 15.4.2020 žalobcovia upozornili žalovaného, že na základe zmluvy o nájme pozemkov zo dňa 9.10.2013 nebola prijatá úhrada nájomného za obdobie od podpisu zmluvy do datovania tohto upozornenia, pričom žiadali a vyzvali na zjednanie nápravy a úhradu nájomného. Pri tomto upozornení sa nachádza aj fotokópia podacieho lístka.

13. Písomným podaním zo dňa 21.6.2020 žalobcovia oznámili a upozornili žalovaného, že v zmysle zmluvy o nájme pozemkov zo dňa 9.10.2013 nebolo uhradené nájmné za prenájom predmetných pozemkov a teda z tohto dôvodu v zmysle čl. 5 ods. 1 zmluvy vypovedajú nájmnú zmluvu. Aj k tomuto písomnému podaniu bol zo strany žalobcov doložený podací lístok.

14. Písomným podaním zo dňa 21.6.2020 označeným ako oznámenie (č. I. 13 spisu) spoločnosť CONCEPT 1 s.r.o. oznámila žalovanému skončenie nájmu podľa predmetnej nájomnej zmluvy s tým, že táto spoločnosť vyzvala žalovaného, aby podľa čl. 8 ods. 8.7 najneskôr do 45 dní odo dňa skončenia nájmu (21.6.2020) odstránil z predmetu nájmu hnutelné veci, ktoré sú na ňom umiestnené s tým, že toto oznámenie nie je konateľom spoločnosti signované.

15. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 11C/50/2020-95 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd rozhodol tak, že v spore žalobcu (v tomto konaní žalovaný) proti žalovaným (v tomto konaní žalobcovia) rozhodol tak, že žalovaným v 1.rade a 2.rade uložil povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzovania výkonu nájomných práv žalobcu podľa nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami a žalovanými deň 9.10.2013 a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorými by ohrozili, obmedzili, rušili alebo znemožnili právo žalobcu na vstup a prístup k nehnuteľnostiam a prechod a prejazd cez nehnuteľnosti situované na predmetných pozemkoch. Zároveň súd týmto uznesením poučil žalovaných v 1.rade a 2.rade (v tomto konaní žalobcov) o možnosti podať žalobu vo veci samej, ktorej predmetom bude vypratanie nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto neodkladného opatrenia.

16. Krajský súd v Prešove uznesením č. k. 9Co/41/2020-129 po odvolaní žalovaných v 1.rade a 2.rade proti vyššie uvedenému uzneseniu OS PO potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie a žalobcovi nepriznal náhradu trov odvolacieho konania.

17. Na pojednávaní konanom 25.3.2021 právny zástupca žalobcov, že trvá na podanej žalobe ako aj písomných podaniach, ktoré boli doručené súdu ako aj argumentácii tam vyjadrenej a rovnako tak na predložených listinných dôkazoch. Dôvodil, že došlo k uzatvoreniu dvoch zmlúv, zmluvu o nájme pozemkov medzi žalobcami a právnym predchodcom žalovaného a rovnako tak v ten istý deň zmluvu o nájme čerpacej stanice medzi spoločnosťou CONCEPT 1 a žalovaným. Konštatoval, že išlo o závislé zmluvy, pričom v zmluve o nájme pozemkov bolo dohodnuté symbolické nájomné vo výške 1 eur ročne. Uviedol, že žalovaný túto sumu neuhradza. V roku 2020 si žalobcovia urobili audit a vyzval žalovaného na úhradu nájomného. Poznamenal, že upozornenie bolo zaslané dvakrát. Konštatoval, že podací lístok je dostatočným dôkazom, iný dôkaz nemajú a teda inak sa to preukázať ani nedá. Uviedol, že aj keby doručené upozornenie nebolo dostalo sa to do k dispozičnej sféry žalovaného, ktorý je právnickou osobou. Keďže toto nájomné nezaplatil žalovaný, bola zmluva vypovedaná. Tvrdil, že podľa jeho právneho názoru došlo k platnému ukončeniu nájomnej zmluvy. Konštatoval, že žalobcovia ako FO nepodnikatelia nie sú povinní vystavovať faktúru, ktorá je daňovým dokladom. Uviedol, že platiť sa malo aj ak v zmysle nájomnej zmluvy. Považoval preto výpoveď z nájmu za platnú a žalobu za dôvodnú. Navrhol žalobe v celom rozsahu vyhovieť, nemal návrhy na doplnenie dokazovania.

18. Na tomto pojednávaní právny zástupca žalovaného zdôraznil, že podstatnou okolnosťou v tomto konaní je preukázanie doručenia upozornenia zo strany žalobcov k žalovanému vo vzťahu k neplateniu nájomného. Uviedol, že dôkazné bremeno žalobcovia podľa jeho názoru neunesli, nakoľko podľa judikatúry Najvyššieho súdu SR, konkrétne 2 OBo 3/2008, podací lístok preukazuje len zaslanie, nie doručenie zásielky. Považoval za zvláštne, že taká dôležitá zásielka nešla na prepravu s návratnou doručenkou. Poukázal aj na uznesenie KS PO sp. zn. 9Co/41/2020, z ktorého vyplýva, že žalobcovia mali a mohli vystaviť túto faktúru aj ako fyzické osoby. Uviedol, že žalovaný by bez faktúry nevedel uhrádzať nájomné na aký účet, v akej výške, komu a pod. Postup žalobcov považoval za rozpore s dobrými mravmi, keďže hlavným dôvodom bolo nezaplatenie nájomného za pozemky, ktoré bolo ako uviedol aj právny zástupca žalobcov len symbolické, pričom drvivá väčšina nájomného je za čerpaciu stanicu, ktoré uhrádzané nájomné vždy bolo. Uviedol, že žalobcovia sú účastní v obchodnej spoločnosti CONCEPT 1, ktorá má uzatvorenú zmluvu o prenájme čerpacej stanice. Uviedol, že hlavným dôvodom iniciovania skončenia nájmu je pravdepodobne lepšia ponuka pre žalobcov od tretej strany. Navrhol žalobu zamietnuť, vo vzťahu k dokazovaniu uviedol, že navrhuje dokazovanie výsluchom pracovníčky pošty v W..

19. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie právne uzatvára:

20. Podľa § 3 ods. 1 OZ 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.

21. Podľa § 123 OZ vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

22. Podľa § 124 OZ všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

23. Podľa § 663 OZ nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

24. Podľa § 664 OZ prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

25. Podľa § 665 ods. 1 OZ nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určaniu veci. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

26. Podľa § 665 ods. 2 OZ nájomca je povinný vec užívať iba v prípade, že sa tak dohodlo alebo že neužívaním by sa vec znehodnotila viac než jej užívaním.

27. Podľa § 671 ods. 1 OZ nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

28. Podľa § 676 ods. 1 OZ nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

29. Podľa čl. 2 ods. 1 CSP ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty.

30. Súd prvej inštancie na základe vyššie zisteného skutkového stavu ako aj citovaných právnych ustanovení konštatuje, že predmetnou žalobou sa žalobcovia voči žalovanému domáhajú vypratania nehnuteľností - pozemkov, na ktorých sa nachádza čerpacia stanica, pričom za nespochybniteľné bolo preukázané vlastníctvo predmetných nehnuteľností žalobcami a rovnako nebolo spochybnované ani uzavretie oboch nájomných zmlúv.

31. Podľa názoru súdu prvej inštancie bolo potrebné vyriešiť otázku skončenia nájomného vzťahu medzi žalobcami a žalovaným. Na tomto mieste je nutné uviesť, že z obsahu spisu a vykonaného dokazovania vyplýva, že nebolo preukázané, že došlo k doručeniu upozornenia zo strany žalobcov o neuhrádzaní nájomného za pozemky, na ktorých stojí čerpacia stanica tak, ako to predpokladá § 5 ods. 1 písm. b) nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a žalovaným 9.10.2013. Žalobcovia síce predložili či už fotokópie alebo originály podacích lístkov adresovaných žalovanému, avšak žalovaný doručenie týchto upozornení poprel a dôkazné bremeno, ktoré zaťažuje žalobcov vo vzťahu k otázke doručenia tohto upozornenia unesené nebolo. 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 (uznesenie Najvyššieho súdu SR 2 Obo 3/2008 z 2.4.2008).

32. Druhou otázkou bol dôvod neuhrádzania nájomného vo výške 1 euro ročne žalovaným za pozemky nachádzajúce sa pod resp. pri čerpacej stanici. Ako uviedol žalovaný a potvrdené to bolo aj žalobcami, išlo o nájomné symbolické, keďže žalovaný uhrádzal nájomné za prenájom samotnej čerpacej stanice sumu 129.000 eur ročne spoločnosti CONCEPT 1 s.r.o., v ktorej sú spoločníkmi samotní žalobcovia spolu s Ľubomírom Podsedlým a konateľmi Ľ. U. a L.. S. Y., čo uviedol žalovaný a žalobcovia to nerozporovali. Personálne prepojenie žalobcov, ktorí sa domáhajú vypratania pozemkov, so spoločnosťou CONCEPT 1 s.r.o., ktorá žalovanému prenajíma čerpaciu stanicu je zrejímavý a žalobcami ani nebol spochybnovaný.

33. Žalovaný podľa zmluvy o nájme čerpacej stanice uzavretej medzi spoločnosťou CONCEPT 1 s.r.o. ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom dňa 9.10.2013 uhrádzal nájomné za predmet nájmu vo výške 10.750 eur mesačne bez DPH (ročne 129.000 eur bez DPH), čo sporné nebolo.

34. Na druhej strane žalovaný neuhrádzal nájomné vo výške 1 euro ročne za zmluvu o nájme pozemkov z 9.10.2013 uzavretou medzi žalobcami a žalovaným. Z tejto zmluvy, konkrétne z § 3 ods. 2 vyplýva, že 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 jej doručenia nájomcovi. V predmetnom konaní nebolo sporné, že žalovaný neuhrádzal nájomné za pozemky vo výške 1 euro ročne, avšak rovnako nebolo sporné, že žalobcovia ako prenajímateľa nevystavili žalovanému faktúru, na základe ktorej by bolo povinný toto nájomné platiť, pričom vystavenie faktúry si výslovne dohodli zmluvné strany priamo v zmluve.

35. Tieto faktúry teda vystavené neboli, pričom mohli a mali byť, ako to konštatoval už aj odvolací súd v konaní o neodkladnom opatrení č. k. 9 Co 41/2020-129 z 10.9.2020 bez ohľadu na to, že ide o fyzické osoby. V zmluve sa jednoducho tieto fyzické osoby, žalobcovia v 1.rade a 2.rade zaviazali, že na podklade faktúr bude potom uhrádzané nájomné za pozemky. Povinnosť vystaviť faktúru určuje zákon č. 222/204 Z. z. o dani z pridanej hodnoty subjektom v zákone (§ 72) uvedeným. Ak žalobcovia medzi nimi nie sú, neznamená to, že faktúru vystaviť nemôžu, zvlášť keď sa k tomu zmluvne zaviazali, pričom aplikovateľný je v danom prípade zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, ktorý náležitosti faktúry upravuje. Uvedené konštatoval vo vyššie uvedenom rozhodnutí o neodkladnom opatrení odvolací súd a súd prvej inštancie sa s týmito dôvodmi plne stotožňuje,

36. Čo sa týka tejto výpovede z nájmu je zrejmé, že pri závislosti oboch týchto zmlúv, teda o nájme pozemku a nájme čerpacej stanice, pričom závislosť jednej zmluvy od druhej nespochybnila ani jedna zo zmluvných, resp. sporových strán, súd má za to, že výpoveď z nájmu spoločnosťou CONCEPT 1 s.r.o. ako aj samotná žaloba o vypratanie nehnuteľností - pozemkov je v danom prípade účelová, keďže pri nájme pozemkov ide výsostne o symbolické nájomné a nájomné za prenájom čerpacej stanice v neporovnateľne vyššej výške uhrádzané bolo, čo nerozporovala žalujúca strana.

37. K návrhu na zamietnutie dokazovania výsluchom pracovníčky pošty súd prvej inštancie uvádza, že vykonanie tohto dôkazu by žiadnym spôsobom neprivedilo zmenu rozhodnutia, konanie by zbytočne predĺžilo, čo by bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti konania. Žalovaným bolo právne účinne popreté doručenie upozornenia zo strany žalobcov a žalobcovia okrem predloženia podacích lístkov doručenie tohto upozornenia žalovanému nepreukázali, ako už bolo konštatované vyššie.

38. S ohľadom na vyššie zistený skutkový stav ako aj citované právne ustanovenia súd prvej inštancie žalobu zamietol a rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

39. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

40. Podľa § 255 ods. 2 C.s.p., ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

41. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého strane, ktorá mala vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti strane, ktorá vo veci úspech nemala. Žalovaný bol v konaní úspešný, preto má voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.