

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 17Co/149/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6914210482
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 08. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubomír Šabla
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2020:6914210482.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ľubomíra Šablu a sudcov JUDr. Zity Nagypálovej a JUDr. Dušana Ďuriana ako členov senátu, v spore žalobcu: J. S., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. XXX/X, XXX XX L. - U., právne zastúpeného JUDr. Jánom Čipkom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Partizánska 197, 981 01 Hnúšťa, proti žalovaným: 1/ T.. O. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX P. A., 2/ GEMERCLINIC, n. o., so sídlom Jesenského 102, 981 01 Hnúšťa, IČO: 45 736 987 a 3/ ALUNA, spol. s. r. o., so sídlom Kirejevská 35/40, 979 01 Rimavská Sobota, IČO: 31 575 277, všetci žalovaní právne zastúpení JUDr. Pavlom Čičmancom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Bavnárska 312/9, 911 05 Trenčín, v konaní o vypratanie nehnuteľností, o odvolaní žalovaných 1/ - 3/ proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota č. k. 12C/227/2014-249 zo dňa 25. júna 2019 ako súdu prvej inštancie, takto

rozhodol:

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

II. Žalovaní 1/ - 3/ **s ú p o v i n n í** nahradiť žalobcovi trovy odvolacieho konania v rozsahu 100% do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovaným (teda všetkým) povinnosť vypratať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v I., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX obce I., kat. územie I. ako R. parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvorja o výmere X XXX m² a stavbu - P. dom, súpisné číslo XXX na parcele č. XXX (ďalej aj „nehuteľnosti“) do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (prvý výrok) a nahradiť žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o výške náhrady trov konania s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká v rozsahu plnenia povinnosť ostatných (druhý výrok).

2. Z obsahu spisu a odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že na pojednávanie dňa 25. 06. 2019, na ktorom súd prvej inštancie verejne vyhlásil rozsudok, sa právny zástupca žalovaných nedostavil, doručenie predvolania mal vykázané, preto súd pojednával v jeho neprítomnosti. Žalovaný 1/ síce požiadal o odročenie pojednávania z dôvodu jeho práceneschopnosti, avšak súd tejto žiadosti nevyhovel, keďže má právneho zástupcu.

3. Z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie vyplynulo, že žalobca nadobudol predmetné nehnuteľnosti dňa 24. 04. 2014 na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon č. 527/2002 Z.z.“ alebo „zákon o DD“), čo je preukázané notárskou zápisnicou notára B.. M. O. o osvedčení o priebehu dražby č. N 911/2014, Nz 15551/2014. Predchádzajúcim vlastníkom predmetu dražby bol žalovaný 1/. Podľa

tejto zápisnice vydražiteľ nadobúda predmet dražby zaťažený právami a záväzkami vyplývajúcimi z nájomných pomerov, a to zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 04. 2004 medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou Z. E. a zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 04. 2010 medzi žalovaným 1/ a Z. G. Z.. Iný nájom sa v zápisnici neuvádza, len je k zápisnici pripojená zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 12. 2011 uzavretá medzi žalovaným 1/ ako prenajímateľom a žalovaným 2/ ako nájomcom. Žalovaný 1/ neodovzdal predmet dražby žalobcovi ako vydražiteľovi, čo je zrejmé jednak zo zápisnice o odovzdaní predmetu dražby č. 128/2014 zo dňa 26. 05. 2014 a jednak aj z vyjadrení strán sporu v tomto konaní. Žaloba o vypratanie nehnuteľností tak smeruje proti žalovanému 1/ ako bývalému vlastníkovi, ktorý nesplnil povinnosť odovzdať predmet dražby, proti žalovanému 2/ ktorý užíva nehnuteľnosti na základe uzavretej nájomnej zmluvy a proti žalovanému 3/, ktorý užíva nehnuteľnosti na základe uzavretej podnájomnej zmluvy, pričom všetci žalovaní odmietajú tieto nehnuteľnosti vypratať.

4. Konanie vedené na Okresnom súde Rimavská Sobota pod sp. zn. 6C/157/2014 na podklade žaloby žalovaného 1/ o neplatnosť dobrovoľnej dražby bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku zo žaloby a je právoplatne skončené. V konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 35Cb/60/2014 o neplatnosť zmluvy o úvere, záložnej zmluvy a iné, kde žalovaný 1/ vystupoval ako jeden zo žalobcov sa nevyriešila otázka jeho prípadného vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Konanie vedené na Okresnom súde Rimavská Sobota pod sp. zn. 9C/202/2016 na podklade žaloby žalovaného 1/ a PhDr. P. M. o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, bolo právoplatne skončené rozsudkom Okresného súdu Rimavská Sobota zo dňa 28. 11. 2017 o zamietnutí žaloby v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 14Co/43/2018 - 97 zo dňa 22. 01. 2019.

5. Z nájomnej zmluvy zo dňa 01. 12. 2011 a dodatku k nej zo dňa 16. 08. 2012 uzavretými medzi žalovaným 1/ ako prenajímateľom a žalovaným 2/ ako nájomcom súd prvej inštancie zistil, že v mene nájomcu mala pri ich uzavieraní konať a zmluvu podpísať svedkyňa B. Q. v pozícii riaditeľky. Z jej výsluchu však vyplynulo, že na zmluve a ani na dodatku k nej nie je jej podpis (ani pri porovnaní s jej podpisom z občianskeho preukazu nie je ani náznak podobnosti s podpisom na zmluve a dodatku), v skutočnosti ani žiadnu činnosť riaditeľky nevykonávala, pracovala ako čašníčka. Skutočnosť, že svedkyňa v skutočnosti žiadnu činnosť riaditeľky žalovaného 2/ nevykonávala potvrdil aj svedok Q. Q., ktorý podľa jeho výpovede do roku 2012 fyzicky zabezpečoval chod nemocnice a v podstate žalovaný 2/ začal svoju činnosť vykonávať až niekedy v polovici roku 2012. Záležitosti týkajúce sa Robotníckeho domu (predmetných nehnuteľností) boli nepodstatné, riešili sa závažnejšie problémy, napr. finančné zadĺženie, policajti.

6. Ďalej z obsahu predmetnej zmluvy o nájme vyplýva, že žalovaný 1/ ako prenajímateľ prenecháva žalovanému 2/ ako nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte P. domu v I.. Nájom sa uzatvára na dobu určitú na 20 rokov. V čl. III ohľadom skončenia nájmu sa uvádzajú len dva dôvody práva dania výpovede zo strany prenajímateľa uvedené v ust. § 9 ods. 2 písm. a) a d) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej aj „zákon č. 116/1990 Zb.“), ostatné dôvody uvedené v ust. § 9 cit. zákona sa v nej neuvádzajú, neuvádza sa napríklad právo dať výpoveď z nájmu pre meškanie s platením nájomného. V zmluve sa dohodlo nájomné s tým, že nájomca zaplatí prenajímateľovi kauciu v hodnote 10-ročného nájomného vo výške 475 000,- Eur, z ktorej kaucie sa uvoľní každý rok ročné nájomné 47 500,- Eur. Žalovaní v konaní predložili príjmový pokladničný doklad zo dňa 01. 12. 2011, podľa ktorého žalovaný 1/ prijal od žalovaného 2/ v hotovosti sumu 475 000,- Eur ako kauciu na nájom za roky 2011-2020. Doklad však neobsahuje pokladničné číslo dokladu a je podpísaný príjemcom a vyhotoviteľom (nečitateľný podpis). Z účtovných dokladov žalovaného 1/ a žalovaného 2/ však vyplatenie tejto sumy nevyplýva, podľa výkazu ziskov a strát žalovaného 1/ za rok 2011 jeho príjmy celkom činili len sumu 324 873,- Eur.

7. Dňa 24. 04. 2015 uzavrel žalovaný 2/ ako nájomca so žalovaným 3/ ako podnájomcom zmluvu o prenájme nebytových priestorov týkajúcu sa predmetných nehnuteľností (ďalej aj „podnájomná zmluva“).

8. Na základe takto vykonaného dokazovania s poukazom na ustanovenia § 123, § 126 ods. 1, § 37 ods. 1, § 39, § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej aj „O. z.“) dospel súd prvej inštancie k nasledovným záverom:

9. Súd prvej inštancie mal za to, že nehnuteľnosti sú vo vlastníctve žalobcu, žalovaní 1/ bol povinný po dražbe predmet dražby odovzdať, neurobil tak, nehnuteľnosti dodnes nevypratá, nehnuteľnosti užíva bez právneho dôvodu. Preto žalobe o vypratanie nehnuteľností voči žalovanému 1/ v zmysle § 123 a § 126 ods. 1 O. z. vyhovel.

10. Pokiaľ ide o nájomnú zmluvu zo dňa 01. 12. 2011, ktorá mala byť uzavretá medzi žalovaným 1/ ako prenajímateľom a žalovaným 2/ ako nájomcom, súd prvej inštancie mal za to, že za žalovaného 2/ pri uzatváraní zmluvy ani dodatku k nej zo dňa 16. 08. 2012 nekonala tam uvedená riaditeľka ako štatutárny orgán. V prvom rade je podľa súdu prvej inštancie otázne, z akého dôvodu predmetná nájomná zmluva nebola pojatá do notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby, prečo bola len pripojená k notárskej zápisnici, keď ďalšie dve nájomné zmluvy sa tam výslovne uvádzajú. K dôvodom výpovede uvedeným v nájomnej zmluve súd prvej inštancie poznamenal, že je diskutabilné, z akého dôvodu v zmluve nie sú akceptované ďalšie ustanovenia § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., vrátane práva prenajímateľa dať výpoveď z dôvodu neplatenia nájomného nájomcom viac ako jeden mesiac, pričom mal za to, že nič nebráni tomu, aby napr. nebola využitá možnosť vypovedania zmluvy, hoci sú na to splnené podmienky. Príjmový pokladničný doklad zo dňa 01. 12. 2011 o zaplatení kaucie vo výške 475 000,- Eur považoval súd prvej inštancie za absolútne nevierohodný, nakoľko v uvedený deň mala byť uzavretá zmluva o nájme, dojednané nájomné a zloženie kaucie a hneď podľa tohto dokladu táto vysoká suma v hotovosti vyplatená, ako aj s prihliadnutím na tú skutočnosť, že z účtovných dokladov žalovaného 1/ ani žalovaného 2/ predložených v konaní vyplatenie tejto sumy nevyplýva.

11. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie uzavrel, že nájomná zmluva zo dňa 01. 12. 2011 (vrátane jej dodatku) je neplatná už z dôvodu, že ju za žalovaného 2/ neuzavrela na to oprávnená osoba, pričom všetky okolnosti nasvedčujú tomu, že ide len o účelovo vyhotovené doklady nevylučujúce antidatovanie (predloženie zmluvy až po dražbe, ako zástupkyňa nájomcu uzatvárajúcej zmluvu uvedená riaditeľka, ktorá v skutočnosti za žalovaného 2/ nekonala, absolútne nevierohodný doklad o zaplatení 475 000,- Eur v hotovosti v deň uzavretia zmluvy, oklieštenie možností dania výpovede z nájmu v zmluve oproti zákonu o nájme a pod.). Už tieto skutočnosti považoval súd prvej inštancie za dostačujúce pre záver o tom, že zmluva je neplatná, preto sa nezaoberal ďalšími námietkami žalobcu uvádzanými v konaní ako ďalšie dôvody na vyslovenie neplatnosti zmluvy. Keďže žalovaný 2/ užíva podľa názoru súdu prvej inštancie predmetné nehnuteľnosti taktiež bez právneho dôvodu (nemá platne uzavretú nájomnú zmluvu), súd prvej inštancie v zmysle § 123 a § 126 ods. 1 O. z. vyhovel aj žalobe o vypratanie nehnuteľností voči žalovanému 2/.

12. S prihliadnutím na vyššie uvedené mal súd prvej inštancie za to, že žalovaný 2/ nemohol platne uzatvoriť so žalovaným 3/ podnájomnú zmluvu, keďže v skutočnosti žalovaný 2/ nebol nájomcom nehnuteľností. Podporne súd prvej inštancie poukázal na to, že kým v zmluve o nájme zo dňa 01. 12. 2011 sa v čl. VI bod 1 uvádza, že nájomca je oprávnený dať prenajaté priestory do podnájmu ďalším subjektom len so súhlasom prenajímateľa (čo je inak v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., v dodatku k zmluve zo dňa 16. 08. 2012 sa už tento bod mení tak, že toto dojednanie sa vynecháva v plnom rozsahu. Podnájomná zmluva medzi žalovanými 2/ a 3/ bola uzavretá dňa 24. 04. 2015, kedy už vlastníkom nehnuteľností bol na základe dražby žalobca, teda zo zákona mal dať súhlas na prenechanie priestorov do podnájmu. Keďže aj žalovaný 3/ užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, súd prvej inštancie vyhovel žalobe o vypratanie nehnuteľností aj voči nemu.

13. Súd prvej inštancie dodal, že bez akýchkoľvek pochyb dospel k záveru, že zo strany žalovaných 1/ a 2/ boli vykonávané úkony smerujúce k prispôbaniu sa situácii, resp. obchádzajúce právne predpisy a takéto konanie ani nemôže požívať právnu ochranu. Nakoniec nepriamo to podľa súdu prvej inštancie vyplýva aj z vyhlásenia právneho zástupcu žalovaných na jednom z pojednávaní, že žalovaný 1/ má záujem získať späť nehnuteľnosti, aby nemuselo dôjsť k vyprataniu, z čoho súd prvej inštancie vyvodil, že zrejme si bol vedomý toho, že žalovaní nemajú právny titul na užívanie nehnuteľností a teda sú splnené podmienky na to, aby im bolo uložené ich vypratanie.

14. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie v zmysle § 255 ods. 1 C. s. p. podľa pomeru úspechu strán v spore.

15. Proti rozsudku súdu prvej inštancie v celom rozsahu podali v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalovaní 1/ - 3/. Rozhodnutie považovali podľa obsahu odvolania

za nesprávne z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) C. s. p., t. j. z dôvodov, 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.

16. Porušenie práva na spravodlivý proces videli žalovaní v prejednaní a rozhodnutí veci na pojednávaní konanom dňa 25. 06. 2019 v neprítomnosti žalovaného 1/ a jeho právneho zástupcu napriek žiadosti žalovaného 1/ o odročenie pojednávania z dôvodu jeho dočasnej pracovnej neschopnosti. Osobná účasť žalovaného 1/ bola pritom potrebná vzhľadom na plánovaný výsluch predvolaných svedkov B. Q. a Q. Q., nakoľko právny zástupca žalovaných nevedel a ani nemohol vedieť o podrobnostiach týkajúcich sa uzatvárania zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 12. 2011 a zmluvy o podnájme nebytových priestorov zo dňa 24. 04. 2015.

17. Žalovaní ďalej nesúhlasili s právnym záverom súdu prvej inštancie o neplatnosti uvedených právnych úkonov. Úvahy súdu prvej inštancie o účelovom vykonaní právnych úkonov smerujúcich k prispôsobeniu sa situácii, resp. k obchádzaniu právnych predpisov považovali za minimálne hypotetické a ničím právne nepodložené. Taktiež záver súdu prvej inštancie, že zmluva o nájme zo dňa 01. 12. 2011 je neplatná už z dôvodu, že ju za žalovaného 2/ uzavrela na to neoprávnená osoba, je mylný a podložený len výpoveďami svedkov B. Q. a Q. Q., ktoré sú podľa žalovaných účelové a neobjektívne. Žalovaní 1/ netvrdili, že zmluvu uzavrela svedkyňa B. Q., naopak potvrdil, že táto skutočne len formálne vykonávala funkciu konateľa spoločnosti, chod spoločnosti v tom čase reálne riadil jej manžel Q. Q.. B. Q. počas svojej pôsobnosti vo funkcii konateľky žalovaného 2/ podpísala viacerým tretím osobám generálne plné moci na jej zastupovanie. Zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 12. 2011 podpísala za žalovaného 2/ osoba splnomocnená na zastupovanie žalovaného 2/ konateľkou B. Q..

18. Nevierohodnosť, účelovosť a nepravdivosť výpovedí uvedených svedkov a ich snahu poškodiť osobu žalovaného 1/ odôvodňovali žalovaní tým, že v nedávnej minulosti ako i v súčasnosti prebieha medzi žalovaným 1/ a Q. Q. viacero trestnoprávných súdnych konaní v súvislosti s čerpaním hypotekárneho úveru spoločnosťou P. - J., s.r.o. (ktorej konateľom bol žalovaný 1/ - poznámka odvolacieho súdu) od A. J. a P. banky, a.s. (ďalej aj „banka“), kde spornou je osoba čerpania (reálneho prevzatia a spotrebovania) úveru, pričom tieto konania do podania odvolania neboli právoplatne skončené.

19. Za absolútne nesprávny považovali žalovaní aj záver súdu prvej inštancie, že „žalovaný 1/ má záujem získať späť nehnuteľnosti, aby nemuselo dôjsť k vyprataniu, teda zrejme si bol vedomý toho, že žalovaní nemajú právny titul na užívanie nehnuteľností a teda sú splnené podmienky na to, aby im bolo uložené vypratanie týchto“. Uviedli, že žalovaný 1/ sa v priebehu tohto súdneho konania ako i v priebehu iných súdnych konaní týkajúcich sa predmetných nehnuteľností po celú dobu snažil získať nehnuteľnosti do svojho vlastníctva z dôvodu, že boli zo strany banky ako záložného veriteľa protizákonne vydražené na dobrovoľnej dražbe. Žalovaný 1/ od počiatku tvrdí, že konaniu dobrovoľnej dražby (speňažovaniu majetku záložcu zo strany záložného veriteľa) nikdy nemalo dôjsť, nakoľko obchodná spoločnosť P. - J., s.r.o. nikdy nebola dlžníkom záložného veriteľa - banky, keďže finančné prostriedky zo zmluvy o úvere nikde neprevzala, ale ich prevzal a spotreboval Q. Q..

20. Žalovaní 1/ - 3/ preto navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

21. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných navrhol potvrdenie rozsudku súdu prvej inštancie ako vo výrokovvej časti vecne správneho. Podľa názoru žalobcu dôvod na odročenie pojednávania uvádzaný žalovaným 1/ nemožno považovať za dôležitý v zmysle § 183 ods. 1 C. s. p. odôvodňujúci odročenie pojednávania, nakoľko žalovaný 1/ je riadne zastúpený právnym zástupcom, ktorý z povahy zastúpenia a s ohľadom na dĺžku súdneho konania mohol nadobudnúť potrebné vedomosti o podrobnostiach skutkového stavu prejednávanej veci a mohol sa pojednávania zúčastniť. Žalovaný 1/ mal teda v priebehu súdneho konania pred súdom prvej inštancie možnosť uplatňovať prostriedky procesného útoku, ako aj procesnej obrany, a to aj na nariadenom pojednávaní prostredníctvom zvoleného právneho zástupcu.

22. Ďalej mal žalobca za to, že vykonané dokazovanie uskutočnené súdom prvej inštancie odôvodňuje záver o neplatnosti právnych titulov, ktoré by zakladali užívacie právo žalovaných 2/ a 3/, keďže zmluva o nájme nebytových priestorov nebola riadne uzavretá a podpísaná na to oprávnenou osobou. Rovnako ostatné okolnosti uzatvárania zmlúv, potvrdené aj svedeckými výpoveďami, nedostatky podstatných náležitostí týchto právnych úkonov, ako aj predložené nedôveryhodné, riadne neevidované listiny zo strany žalovaného 1/ podľa žalobcu svedčia o správnosti záveru súdu prvej inštancie, že zmluvy nie je možné považovať za platne uzatvorené. Preto je podľa žalobcu správny aj záver súdu prvej inštancie o dôvodnosti vypratania nehnuteľností žalovanými. Podľa názoru žalobcu tvrdenia žalovaných v podanom odvolaní nepreukazujú opak, a to ani vo vzťahu k spochybneniu jeho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

23. Žalovaní 1/ - 3/ repliku nepodali.

24. Krajský súd funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní žalovaných 1/ - 3/ podľa § 34 C. s. p. preskúmal vec v rozsahu odvolania podľa § 379 C. s. p. z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa § 380 ods. 1 C. s. p. a mimo nich v rozsahu väd týkajúcich sa procesných podmienok v zmysle § 380 ods. 2 C. s. p., ktoré vady nezistil, bez potreby nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C. s. p. z dôvodu, že pre rozhodnutie odvolacieho súdu vo veci nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie vykonané súdom prvej inštancie a prejednanie veci na odvolacom pojednávaní nevyžadoval dôležitý verejný záujem. Odvolací súd po prejednaní veci dospel k názoru, že prvý výrok rozsudku súdu prvej inštancie vo veci samej a od neho závislý druhý výrok o nároku na náhradu trov konania sú vecne správne a je potrebné ich podľa § 387 ods. 1 a 2 C. s. p. potvrdiť. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie a na toto poukazuje. Na zdôraznenie jeho vecnej správnosti reagujúc na odvolacie dôvody žalovaných 1/ - 3/ uvádza nasledovné:

25. K namietanému porušeniu práva žalovaného 1/ na spravodlivý proces odvolací súd uvádza, že z ust. § 183 ods. 1 druhá veta C. s. p. vyplýva, že na odročenie pojednávania nepostačuje len dôležitý dôvod na strane strany sporu brániaci jej dostaviť sa na pojednávanie, ale kumulatívne sa vyžaduje, že od nej nemožno spravodlivo žiadať, aby sa na pojednávaní nechala zastúpiť. Keďže žalovaný 1/ mal v konaní zvoleného právneho zástupcu, ten sa pojednávania mohol zúčastniť a keďže ako právny zástupca nemusel mať poznatky o skutkových okolnostiach prípadu, ktorými disponuje strana sporu, mohol navrhnúť pred výsluchom svedkov odročenie pojednávania za účelom osobnej účasti žalovaného 1/ pri výsluchu, resp. aj po výsluchu svedkov mohol navrhnúť odročenie pojednávania za účelom výsluchu, resp. vyjadrenia sa žalovaného 1/ ku skutočnostiam uvedeným vo výpovediach svedkov. Zo strany súdu prvej inštancie bol teda vytvorený priestor na využitie prostriedkov procesnej obrany zo strany právneho zástupcu žalovaného 1/. Právny zástupca žalovaných však svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnil, ani nežiadal o odročenie pojednávania z dôvodov na jeho strane brániacich mu v účasti na pojednávaní, alebo z dôvodov uvedených vyššie na strane klienta. Vzhľadom na uvedené neboli splnené kumulatívne podmienky v zmysle § 183 ods. 1 C. s. p. na odročenie pojednávania. Súd prvej inštancie preto neporušil právo žalovaného 1/ na odročenie pojednávania a mohol vec prejednať a rozhodnúť v jeho neprítomnosti, ako aj v neprítomnosti jeho právneho zástupcu.

26. Vlastníctvo žalobcu k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby nebolo doposiaľ právne účinným spôsobom popreté. Výsledkom žiadneho z vyššie uvedených súdnych konaní prebiehajúcich na Okresnom súde Rimavská Sobota, či Okresnom súde Bratislava I nebolo prinavrátanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam žalovanému 1/ ako predchádzajúcemu vlastníkovi, nedošlo ani k určeniu jeho vlastníckeho práva, ani k určeniu neplatnosti dobrovoľnej dražby, na ktorej žalobca uvedené nehnuteľnosti vydražil. V zmysle § 194 ods. 2 C. s. p. súd prvej inštancie na rozhodnutia vydané v civilných konaniach prihliadol. Taktiež trestnoprávne konania v odvolaní bližšie nešpecifikované žalovaným 1/ (na ktorom súde sa vedú a pod akou spisovou značkou) podľa samotného vyjadrenia žalovaného 1/, ktorými sa snaží spochybníť realizáciu a výsledok dobrovoľnej dražby zatiaľ nevedli k ním požadovanému výsledku, nie sú právoplatne skončené. Len samotné tvrdenie, či prípadné subjektívne presvedčenie žalovaného 1/ o jeho vlastníctve k nehnuteľnostiam nie je postačujúce pre spochybnenie, či popretie vlastníckeho práva žalobcu. Nakoľko užívanie nehnuteľností žalovaným 1/ nebolo v tomto konaní sporné, je dôvodná žaloba o vypratanie nehnuteľností žalovaným 1/, ktorý ich užívaním bez právneho dôvodu (nesvedčí mu vlastnícke, ani iné právo k nehnuteľnostiam) zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu.

27. Na prijatie záveru o neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 01. 12. 2011 postačuje zistenie, že ju nepodpísala za žalovaného 2/ ako nájomcu osoba v zmluve uvedená, oprávnená konať v mene žalovaného 2/. V zmluve sa výslovne uvádza, že žalovaný 2/ je zastúpený B. Q., riaditeľkou. Skutočnosť, že zmluvu uvedená osoba za žalovaného nepodpísala bola potvrdená nielen výpoveďou uvedenej svedkyne, ale aj samotným žalovanými (vrátane žalovaného 1/) v odvolaní. Ak je teda na zmluve uvedené, že za žalovaného 2/ koná riaditeľka B. Q. a preukáže sa opak, teda že za žalovaného 2/ nekonala a zmluvu nepodpísala, zmluva je neplatná, pretože nie je podpísaná osobou oprávnenou konať v mene žalovaného 2/, resp. zastupovať žalovaného 2/, uvedenou v zmluve. V zmysle § 40 ods. 3 O. z. sa na platnosť písomného právneho úkonu totiž vyžaduje, aby bol podpísaný konajúcou osobou, t.j. osobou, ktorá je v právnom úkone uvedená ako oprávnená konať.

28. Preto je tvrdenie žalovaných, že zmluvu podpísala tretia osoba generálne splnomocnená riaditeľkou B. Q. právne bezvýznamné. Skutočnosť, že za žalovaného 2/ konala a podpisovala zmluvu tretia na to splnomocnená osoba musí vyplývať z obsahu zmluvy. Navyše uvedené tvrdenie je novotou v odvolacom konaní neprípustnou v zmysle § 366 C. s. p. a contrario vzhľadom na vyššie uvedené (nakoľko ako prostriedok procesnej obrany mohlo byť produkované v konaní pred súdom prvej inštancie), preto naň nemožno v odvolacom konaní prihliadať. Podporne odvolací súd uvádza, že toto tvrdenie žalovaných nebolo ani ničím preukázané (žalovaní jednak nešpecifikovali tretiu osobu konajúcu v mene žalovaného 2/ a jednak nepredložili tvrdenú generálnu plnú moc).

29. V zmysle zásady „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť na iného viac práv, než má sám), je neplatná aj podnájomná zmluva medzi žalovaným 2/ a žalovaným 3/, nakoľko bez ohľadu na to, či sa na platnosť podnájomnej zmluvy vyžadoval súhlas prenajímateľa, ktorý nebol daný, žalovaný 2/ nebol nájomcom nehnuteľností, a teda nemal právo prenajať ich žalovanému 3/ v pozícii podnájomníka.

30. Súd prvej inštancie rozhodol v napadnutom rozsudku v druhom závislom výroku o nároku strán sporu na náhradu trov konania podľa pomeru ich úspechu vo veci (§ 255 ods. 2 C. s. p.) v súlade s ustanoveniami Civilného sporového poriadku a z tohto dôvodu bol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdený v zmysle § 387 ods. 1 a 2 C. s. p. aj v tejto časti.

31. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že žalobcovi priznal voči žalovaným 1/ - 3/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, pretože odvolanie žalovaných nie je dôvodné, plný úspech v odvolacom konaní mal žalobca. O výške a prijímateľovi náhrady trov odvolacieho konania rozhodne v zmysle § 262 ods. 2 C. s. p. súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník, preto odvolací súd určil začiatok lehoty na plnenie náhrady trov odvolacieho konania podľa § 232 ods. 2 C. s. p. od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

32. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

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

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonala 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 C. s. p.).

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

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

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C. s. p. 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) (§ 422 ods. 1 C. s. p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C. s. p.).

Dovolanie môže podať strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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.).

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

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C. s. p.).

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