

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 27Co/16/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3121207647  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martina Trnavská  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2024:3121207647.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Martiny Trnavskej a sudkýň JUDr. Ľubice Bajzovej a JUDr. Aleny Záhumenskej v spore žalobcu A. B. C. so sídlom D. C. E. XXXX/XXX, F., IČO: XX XXX XXX, zastúpeného Advokátska kancelária JUDr. Marek Doktor, s.r.o. so sídlom Legionárska 7735/31B, Trenčín, IČO: 52 536 891 proti žalovaným 1/ G. H. G., G., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. G. XXX/X, F., zastúpenej Advokátska kancelária JUDr. Martin Bartko - JUDr. Silvia Bartková so sídlom Piaristická 6667, Trenčín, 2/ G. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/X, F., zastúpeného žalovanou 1/, o vypratanie bytu, na odvolanie žalovaných 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 21. októbra 2022 č.k. 20C/41/2021-167, takto

### rozhodol:

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

Žalobcovi **p r i z n á v a** proti žalovaným 1/,2/ náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e:

1. Rozsudkom zo dňa 21. októbra 2022 č.k. 20C/41/2021-167 súd prvej inštancie výrokom I. návrh žalovanej 1/ na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 15C/20/2022 zamietol. Výrokom II. uložil žalovaným 1/, 2/ povinnosť vypratať byt č. XX na X. poschodí vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXXX, postaveného na pozemku parc. reg. "C" č. XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 821 m<sup>2</sup>, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. územie F., a to 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Výrokom III. priznal žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením. Z odôvodnenia vyplynulo, že žalobca sa ako vlastník označeného bytu domáhal proti žalovaným 1/, 2/ vypratania bytu z dôvodu, že žalovaní 1/, 2/ (ďalej len „žalovaní“) spoločne užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu. Žalovaní sa bránili tvrdením o dôvodnom užívaní bytu z titulu nájomného vzťahu so žalobcom založeného nájomnou zmluvou, ktorú predložili. Žalobca ich obranu spochybnil námietkou neplatnosti nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti zamietol návrh žalovanej 1/ na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 15C/20/2022 z dôvodu, že prejudiciálnu otázku platnosti nájomnej zmluvy môže vyriešiť sám v tomto konaní. Súd prvej inštancie posúdil, že predmetná nájomná zmluva je neplatná z viacerých dôvodov. Uviedol, že v nájomnej zmluve nebola vyjadrená určito výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (spôsob jej výpočtu). V čl. III bod 1 predmetnej zmluvy bola uvedená suma nájmu 1 eur mesačne bez DPH, ktorú mala zaplatiť žalovaná ako nájomca v hotovosti prenajímateľovi jednou platbou po ukončení nájmu. Čl. III bod. 3.2. nájomnej zmluvy obsahovalo ustanovenie, podľa ktorého energie (plyn, elektrinu) nájomca platí mesačne na účet dodávateľa a tiež prípadné nedoplatky platí nájomca priamo dodávateľovi energií. Podľa súdu prvej inštancie absencia výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. spôsob jej výpočtu ako podstatná obsahová náležitosť nájomnej zmluvy spôsobila absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s § 686 ods. 1 Občianskeho

zákonníka. Súhlasil so žalobcom, že v nájomnej zmluve dohodnutá výška nájomného 1 Euro mesačne bolo neprimerane nízka vzhľadom na rozlohu bytu 155 m<sup>2</sup> v centre krajského mesta s parkovacími miestami v garáži. Žalovaní tvrdili, že byt bol do augusta 2018 prerobený zo štádia holobytu na kompletne zariadený byt. Investície do bytu boli vyčíslené na celkovú sumu 13.645,54 Eur v predloženej tabuľke. Súd prvej inštancie poukazoval na čl. IV a V bod 5.3 nájomnej zmluvy a dospel k záveru, že vzhľadom na uvedenú zmluvnú úpravu prípadné investície žalovanej do bytu, ktorými byt zveľadila, nepredstavovali plnenie nájomcu v prospech prenajímateľa a nemohli tak kompenzovať neprimerané nízke nájomné v nájomnej zmluve. Súd prvej inštancie konštatoval, že v memorande o porozumení podpísanom konateľom žalobcu K. L. M. L. a K. A. G. (otec žalovanej 1/) zo dňa 29.12.2017 nebola žiadna zmienka o tom, že konateľ žalobcu udelil súhlas žalovanej 1/ s užívaním bytu, o predmetnej nájomnej zmluve ani dôvody, pre ktoré bolo v nájomnej zmluve dohodnuté nájomné 1 Euro mesačne; neuvádzalo sa v ňom, že dar predmetného bytu má kompenzovať náklady, ktoré vynaloží žalovaná, prípadne jej otec na dokončenie a zariadenie predmetného bytu č. XX. Generálne plnomocenstvo zo dňa 7.5.2013 podpísané konateľom žalobcu K. L. M. L. pre A. G. vyhodnotil tak, že obsahovalo všetky náležitosti plnomocenstva v zmysle § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie následne ustálil, že nájomnú zmluvu podpísal K. A. G. na základe plnej moci za žalobcu bez vedomia a súhlasu konateľa žalobcu. Nebolo preukázané tvrdenie, že konateľ žalobcu nájomnú zmluvu vopred odsúhlasil. Konateľ žalobcu uviedol, že sa o nájomnej zmluve dozvedel až v roku 2022 v súvislosti so žalobou o vypratanie bytu a jeho vyjadrenie potvrdila v rámci svedeckej výpovede svedkyňa K. N. B.. Žalovaná ako aj A. G. konajúci na základe plnomocenstva za žalobcu si museli byť pri podpise nájomnej zmluvy vedomí toho, že dojednané nájomné je neprimerane nízke, poškodzuje oprávnené záujmy žalobcu, ktorému sa podľa nájomnej zmluvy nedostane adekvátne odplata za užívanie jeho bytu žalovanou, pričom podľa textu nájomnej zmluvy by žalobca bol povinný pri ukončení nájmu nahradiť žalovanej prípadné investície žalovanej do bytu. Konateľ žalobcu mohol teda zmluvu podpísať sám, nemusel ho zastupovať pri tomto úkone K. A. G.. Preto postup K. A. G., ktorý predmetnú pre žalobcu nevýhodnú nájomnú zmluvu za uvedenej situácie podpísal nebolo možné hodnotiť ako poctivý a čestný. Žalovanej nebránilo za týmto účelom osloviť konateľa žalobcu osobne alebo telefonicky, nakoľko žalovaná vedela, kde konateľ žalobcu býva a mala na neho i telefonický kontakt. Vzhľadom na okolnosti, za ktorých bola zmluva podpísaná, súd prvej inštancie konštatoval, že osoby podpisujúce nájomnú zmluvu nemohli byť vnútorne presvedčené o poctivosti a správnosti ich konania, nekonali dobromyseľne. S poukazom na všetky uvedené skutočnosti súd prvej inštancie nájomnú zmluvu vyhodnotil ako právny úkon, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie skúmal platnosť právneho úkonu aj z pohľadu vôle zmluvných strán uzavrieť predmetnú nájomnú zmluvu. Vôľa konajúcich osôb smerovala k zaisteniu možnosti v byte bývať za nízku symbolickú odplatu s tým, že žalovaná nebude povinná vrátiť byt žalobcovi po uplynutí doby nájmu, pretože pred uplynutím tejto doby mala žalovaná nadobudnúť vlastnícke právo k predmetnému bytu na základe tvrdenej dohody medzi jej otcom a konateľom žalobcu. Predmetnú zmluvu nebolo možné považovať za zmluvu o výpožičke bytu v zmysle § 659 Občianskeho zákonníka z dôvodu bezplatnosti zmluvy o výpožičke. Nakoľko žalobca ako vlastníak bytu svoje vlastnícke oprávnenia nemohol plnohodnotne, resp. vôbec realizovať, bol záujem žalobcu na vyprataní bytu opodstatnený. Súd prvej inštancie zohľadnil skutočnosť, že žalobca vo výzve na vypratanie bytu zo dňa 9.5.2019 ponúkol žalovaným možnosť za trhovú cenu odkúpiť byt, a zachovať si svoje obydlie v ňom. Žalovaní odmietli prevziať túto poštou doručovanú výzvu. Súd prvej inštancie tak dospel k záveru, že žalovaní byt žalobcu užívajú bez právneho dôvodu. Nevzniklo im právo na bytovú náhradu, keďže byt užívali na základe neplatnej nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie nepredvolával ďalších žalovaných navrhnutých svedkov G. C. E. C., A. L., O. G. L. za účelom ich výsluchu. Svedok K. A. G. a ani žalovaní netvrdili, že by pri prejavení súhlasu konateľa žalobcu s predmetnou nájomnou zmluvou bol okrem menovaného svedka niekto ďalší prítomný. Svedok K. A. G. uvádzal, že o existencii nájomnej zmluvy mali vedomosť len on, konateľ žalobcu, žalovaná 1/ a N. B.. Žalovaní navrhovali vypočuť svedka G. C. E. C. k okolnostiam ohľadom nájmu bytu, no bližšie neupresnili, o aké okolnosti malo ísť. Bolo nadbytočné vykonávať dokazovanie oboznámením účtovníctva žalobcu za rok 2016 v zmysle návrhu žalovaných. Súd prvej inštancie nepovažoval za potrebné ani hospodárne vykonať dokazovanie znaleckým dokazovaním znalcom z odboru písmoznalectvo na preukázanie skutočného dátumu vyhotovenia a podpísania nájomnej zmluvy, ako to navrhoval žalobca, ktorý tvrdil, že otec žalovanej a žalovaná podpísali v skutočnosti nájomnú zmluvu až v roku 2022. Vynaloženie ďalších investícií v sume 70.000 Eur do predmetného bytu žalobca popieral. Žalovaní až na pojednávaní dňa 13.9.2022 označili ako dôkazný prostriedok súkromný znalecký posudok, ktorým budú ohodnotené rekonštrukčné práce na predmetnom byte. Žalobca pritom spochybnil, žeby žalovaná, resp. jej otec do bytu investovali ďalšie peňažné prostriedky v sume 70.000 Eur už v jeho vyjadrení zo dňa 4.3.2022, ktoré

bolo doručené žalovanému 2/ dňa 1.4.2022 a žalovanej 1/ dňa 5.4.2022 a na ktoré vyjadrenie žalobcu žalovaní reagovali v ich podaní zo dňa 7.4.2022, v ktorom tento dôkazný prostriedok nenavrhl vykonať. Preto podľa súdu prvej inštancie tento prostriedok procesného útoku navrhnutý až na pojednávaní dňa 13.9.2022, nebol v zmysle § 153 ods. 1 Civilného sporového poriadku uplatnený zo strany žalovanej 1/ včas, keďže ho mohla navrhnúť súdu už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Súd prvej inštancie teda v zmysle zásady koncentrácie konania na uvedený návrh žalovanej na dôkazný prostriedok podľa § 153 ods. 2 Civilného sporového poriadku neprihliadal, pretože by to vyžadovalo odročenie pojednávania na neskorší termín, čím by sa predĺžilo konanie a bolo by to v rozpore so zásadou hospodárnosti konania. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že žalobcovi, ktorý mal v spore plný úspech, priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Citoval zákonné ustanovenia § 126 ods. 1, § 663, § 685 ods. 1, § 686 ods.1, § 697 Občianskeho zákonníka.

2. Proti tomuto rozsudku v rozsahu výrokov II. a III. podali včas odvolanie žalovaní 1/, 2/. Navrhli, aby odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Poukázali na odvolacie dôvody podľa § 365 ods.1 písm. b/, d/, e/, f/, h/ Civilného sporového poriadku. Žalovaní rozsudok považujú za nesprávny, založený na nesprávnych skutkových zisteniach, na nesprávnom právnom posúdení veci. Vytkali súdu prvej inštancie, že k posudzovaniu nájomného pomeru žalovaných k bytu č. XX pristúpil príliš formalisticky a jeho extenzívny výklad ustanovení zákona týkajúcich sa esenciálnych náležitostí nájomnej zmluvy mal za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. V tomto smere žalovaní poukazovali najmä na nesprávny výklad a aplikáciu ustanovenia § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 32 ods. 2 a § 35 Občianskeho zákonníka. Byť užívajú s vedomím prenajímateľa niekoľko rokov. Nebolo pravdou, že by konateľ žalobcu o užívaní bytu žalovanou nevedel alebo že by cieľom nájomnej zmluvy nemalo byť zabezpečenie užívacieho práva žalovanej k bytu do doby prevodu vlastníckeho práva k nemu. Poukazovali na ochrannú funkciu nájomného vzťahu, na zásadu súkromného práva, podľa ktorej sa má súd snažiť skôr o udržanie platnosti právneho úkonu ako o hľadanie dôvodov jeho neplatnosti. Žalovaní uviedli, že odmietnutím vypočúť svedka G. C. E. C., došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Tohto svedka riadne a včas navrhli a riadne špecifikovali okolnosti, na ktoré má byť vypočutý. Odmietnutie tohto dôkazu súdom prvej inštancie z dôvodu, že nebolo zrejmé, na aké okolnosti mal byť tento svedok vypočutý, považuje za nezákonné. Vedomosť konateľa žalobcu o obsahu nájomnej zmluvy nebola podľa nich pre posúdenie právnej úpravy nájomného pomeru podstatná. Nájomný pomer uzavretý za vlastníka jeho splnomocnenom, je podľa nich platný bez ohľadu na to, či vlastník vedel alebo nevedel o obsahu nájomnej zmluvy. Pokiaľ K. A. G. uzavrel pre prenajímateľa nevýhodnú zmluvu, šlo len o otázku vzťahu prenajímateľa ako splnomocniteľa a K. A. G. ako jeho splnomocnenca. Žalovaná 1/ preto nevidí žiadny dôvod, aby jej nájomný pomer bol neplatný z toho dôvodu, že prenajímateľ bol nespokojný s výškou nájomného alebo z dôvodu, že súd prvej inštancie považoval dohodnutú výšku nájomného za neprimerane nízku. Nesúhlasili s tým, že by nájomná zmluva vôbec neriešila výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. V bode 3.1 nájomnej zmluvy je dohodnutá výška nájmu a v bode 3.2 nájomnej zmluvy je dohodnutý mechanizmus úhrady energií a ich prípadných nedoplatkov. Podľa názoru žalovanej nebolo nevyhnutné, aby nájomná zmluva obsahovala výpočet úplne všetkých úhrad spojených s užívaním bytu. O týchto žalovaná ako nájomca ani nemusí mať vedomosť. Podľa súdnej praxe dokonca nebolo vylúčené, aby nájomné z bytu spočívalo aj v inom než peňažnom plnení (Uznesenie NS ČR z 21.12.2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001). Pritom bolo podľa nich preukázané, že dôvodom dojednania symbolickej výšky nájomného bolo jednak to, že žalovaná 1/ ako nájomca sa prostredníctvom jej otca K. A. G. zaviazala na vlastné náklady zabezpečiť dokončenie bytu a tieto náklady vynaložila vo výške 13.646,54 €, pričom doklady o tom boli žalovanému riadne odovzdané, a tiež sa zaviazala na vlastné náklady zabezpečiť vybavenie bytu a tieto náklady vynaložila vo výške 70.000,- €, a jednak to, že konateľ žalobcu K. L. L. sa zaviazal byť previesť žalovanej a tým poskytnúť otcovi K. A. G. náhradu za jeho činnosť vykonávanú v predošlom období pre žalobcu, za ktorú by mu inak musel poskytnúť peňažné plnenie. Skutočnosť, že byť mal byť darom, potvrdil samotný žalobca vo svojom vyjadrení. Žalovaní vyčítajú súdu prvej inštancie, že keď už tento posúdil nájomný pomer žalovaných k bytu založený písomnou nájomnou zmluvou ako neplatný, žalovaní nerozumeli, prečo neposudzoval ich dobromyseľný užívateľský vzťah k bytu v zmysle iných zákonných ustanovení, a to najmä v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka. Aj keby teoreticky písomná nájomná zmluva bola neplatná, tak aj za tejto situácie s poukazom na § 51 Občianskeho zákonníka tu existovala vôľa žalobcu vyjadrená cestou jeho splnomocniteľa prenechať byť č. 14 do užívania žalovaným a vôľa žalovaných tento byť užívať.

3. Žalobca k odvolaniu žalovaných navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a zároveň rozhodol, že žalobca má právo na náhradu trov v odvolacom konaní. K odvolacej argumentácii žalovaných uviedol, že absolútna neplatnosť pôsobí ex tunc (od začiatku), preto súd prvej inštancie nebol povinný v konaní vyhodnocovať ochranu nájomcu a zohľadňovať ochrannú funkciu nájmu bytu a to z dôvodu, že žiaden nájom nikdy nevznikol a žalovaní vlastne nie sú nájomcami a užívajú byt bez právneho dôvodu, a teda sa na nich nevzťahuje nimi tvrdená ochrana nájomcu a nájmu bytu. Sami žalovaní neargumentovali ochrannou funkciou nájmu a neuviedli, že s nimi býva dieťa v predmetom byte, a teda v tejto časti, resp. v týchto tvrdeniach ide o nové skutkové tvrdenia, tzv. novoty v odvolacom konaní, ktoré nie sú v zásade prípustné. Podľa názoru žalobcu skutočnosť, či býva v byte so žalovanými aj maloleté dieťa, nemá žiaden vplyv na to, či je predložená nájomná zmluva absolútne neplatná alebo nie. Jediným aspektom, kde by podľa názoru žalobcu mohlo byť zohľadnené to, že v byte býva maloleté dieťa, je určenie dĺžky lehoty, v ktorej sa majú vysťahovať z bytu s prihliadnutím na osobitné potreby dieťaťa. Tu však žalobca poznamenal, že žalovaní žiadnym spôsobom nenamietali žalobcom navrhovanú dĺžku lehoty. V prípade absolútnej neplatnosti bolo irelevantné, kto absolútnu neplatnosť spôsobil. Výkladové pravidlo uvedené v § 40a Občianskeho zákonníka, t.j. že neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto neplatnosť spôsobil, sa týka len relatívne neplatných právnych úkonov a nie absolútne neplatných právnych úkonov, ktoré (absolútnu neplatnosť) je súd zo zákona povinný skúmať vždy, a teda aj v prípadoch, ak sa strany sporu jej identifikovania výslovne nedomáhajú. Podľa jeho názoru vytýkané ustanovenie nájomnej zmluvy čl. III bod 3.2 je nepostačujúce pre naplnenie, resp. splnenie podstatnej náležitosti nájomnej zmluvy v rozsahu uvedenia výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu v zmysle § 686 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Žalovaní nepreukázali svoje tvrdenia vo vzťahu k nájomnej zmluve, t.j. že by žalobca vedel o nájomnej zmluve, prípadne že vedel o jej obsahu alebo že by ho schválil, aj v odvolaní sa žalovaní obraňovali len tým, že je to vlastne jedno, či žalobca vedel o nájomnej zmluve, alebo nie, pretože ju podpísal zaňho splnomocnenec, a teda je ňou viazaný, čo je vo svojej podstate formalizmus, ktorý prezentovaným spôsobom ignoruje existenciu § 39 Občianskeho zákonníka. Navyše, ak by aj zmluva nebola absolútne neplatná z dôvodu absencie podstatnej náležitosti (pričom tomu tak podľa názoru žalobcu nie je), tak nájomná zmluva je absolútne neplatná aj z iných dôvodov, najmä napr. pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka (v dôsledku úpravy výšky nájomného), pre konflikt záujmov s poukazom na § 22 Občianskeho zákonníka, pre absenciu vôle zmluvných strán uzatvoriť takúto zmluvu (A. G. aj žalovaná 1/ vypovedali, že nájomná zmluva bola bezvýznamná a mala sa roztrhať, malo ísť len o nejaký papier, na základe ktorého bude môcť žalovaná bývať v byte). Žalobca nespochybňoval existenciu Memoranda o porozumení, avšak ako vo svojej výpovedi uviedol štatutárny orgán žalobcu, toto Memorandum o porozumení neskôr odvolal v dôsledku toho, že ho A. G. oklamal, čo nepriamo potvrdil aj A. G., keď uviedol, že nedodržel (pán L.) to, čo mu sľúbil, keďže nedodržel obsah memoranda. Žalobca upriamil pozornosť na to, že Memorandum o porozumení bolo uzatvorené dňa 29.12.2017 a obsahuje informáciu, že, ak bude K. A. G. čestný a transparentný a dokončí projekt definovaný v Memorande, byt mu daruje. Toto Memorandum však neobsahovalo žiaden záväzok predať byt žalovanej, umožniť užívanie bytu žalovanej a ani darovanie bytu žalovanej. Skutočnosť, že Memorandum neobsahovalo takéto záväzky je prinajmenšom zvláštna, keďže predkladaná nájomná zmluva mala byť uzatvorená 30.12.2016, t.j. viac ako rok predtým. V súvislosti s nevypočutím svedka G. C. E. C., poľa žalobcu žalovaní zavádzajú odvolací súd, nakoľko ani žalovaná a ani A. G. neuviedli, že by osoba C. E. C. bola prítomná pri podpise nájomnej zmluvy a navyše A. G. uviedol, že o predmetnej nájomnej zmluve mali vedomosť len on, žalovaná, pán L. a pani N. B. a že Wattar trval na tom, aby jeho deti nevedeli o predmetnom byte. Z tohto pohľadu bolo správne aj konštatovanie súdu, že v zmysle § 197 ods. 2 Civilného sporového poriadku, žalovaní neuviedli skutočnosti, ktoré majú byť predmetom výsluchu tohto svedka. Navyše podľa názoru žalobcu jediným zámerom žalovaných, prečo vypočuť A. L. a O. G. L. bolo predĺženie súdneho konania, nakoľko tieto osoby nežijú na území Slovenskej republiky a súd by im musel zaslať predvolanie do C. E. P. a do D.. Ďalej uviedol, že síce zmluvu podpísal splnomocnenec, to ešte neznamená s poukazom na § 32 ods. 2 Občianskeho zákonníka, že takáto zmluva nemôže byť súdom posúdená ako absolútne neplatná z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi podľa

§ 39 Občianskeho zákonníka. O uzatvorení takejto zmluvy nevedel, dozvedel sa to až v rámci žaloby o vypratanie, nikdy nedal pokyn na uzatvorenie takejto zmluvy a ani jej ustanovenia neschválil, splnomocnenec konal plne bez vedomia konateľa žalobcu, žalovaní nedokázali preukázať opak, a preto argumentácia typu, že A. G. konal v intenciách pokynov konateľa žalobcu a prípadné nezrovnalosti sú problémom medzi A. G. a žalobcom je neprípustná. Žalobca uviedol, že žalovaní nepreukázali existenciu žiadnej nimi tvrdenej dohody o investovaní nejakých finančných prostriedkov a prerobení bytu a jeho

následnom predaji, nepreukázali ani to, že by vôbec nejaké finančné prostriedky do bytu investovali. Nedokázali objektívne vysvetliť a preukázať dôvodnosť nízkeho nájomného. V neposlednom rade sa žalobca bránil tým, že nájomná zmluva obsahovala aj ustanovenie o tom, že po skončení nájmu si môžu žalovaní odniesť všetky hnutelné veci a iné zveľadenie, ktoré nebude možné odstrániť z bytu, im musí žalobca preplatiť. V tomto kontexte bolo naozaj nemysliteľné a neobhájiteľné tvrdenie, že nájom za jedno 1 Euro/mesiac nie je v rozpore s dobrými mravmi.

4. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov odvolania podľa §§ 379 a 380 Civilného sporového poriadku zákona č. 160/2015 Z.z. (ďalej len C.s.p.) bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutej časti podľa 387 ods. 1, 2 C.s.p. ako vecne správny potvrdiť z týchto dôvodov:

5. Na základe preskúmania rozsudku odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie vo veci, dospel k správnym skutkovým záverom, ktoré majú oporu vo vykonaných dôkazoch a vec správne skutkovo i právne posúdil. Odvolací súd sa preto v celom rozsahu stotožňuje so skutkovými závermi, ako aj s právnym posúdením veci v odôvodnení rozsudku súdu prvej inštancie a podľa § 387 ods. 2 C.s.p. na ne v plnom rozsahu poukazuje.

6. Žalobca sa podanou žalobou voči žalovaným domáhal vypratania bytu v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pretože predmetný byt žalovaní užívajú bez právneho dôvodu. Žalovaní sa bránia tvrdením o ich nájomnom práve k bytu, ktoré preukazujú uzavretou nájomnou zmluvou. Žalobca ich užívacie právo spochybnil námietkou neplatnosti nájomnej zmluvy.

7. Súd prvej inštancie sa vo svojom rozhodnutí zaoberal otázkou platnosti nájomnej zmluvy, od ktorej žalovaní odvodzovali svoje užívacie právo k predmetnému bytu a dospel k záveru o jej neplatnosti podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi (ods. 30 odôvodnenia) a pre absenciu náležitosti nájomnej zmluvy podľa § 686 ods.1 Občianskeho zákonníka - výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsobu jej určenia (ods. 24 odôvodnenia). Rovnako súd prvej inštancie zistil nedostatok vôle žalobcu uzatvoriť dotknutú nájomnú zmluvu, ktorú podpísal v jeho mene K. A. G. ako jeho splnomocnenec na základe generálnej plnej moci udelenej mu dňa 07.05.2013, ktorý je zároveň otcom žalovanej 1/ ( ods. 28 odôvodnenia).

8. Odvolací súd súhlasí s posúdením nájomnej zmluvy ako neplatnej pre rozpor s § 686 ods.1 Občianskeho zákonníka z dôvodu absencie náležitosti nájomnej zmluvy úpravy výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsobu jej určenia.

9. Odvolacia námietka žalovaných voči uvedenému právnemu posúdeniu spočívala v poukaze na bod 3.2. nájomnej zmluvy s tým, že podľa nich v zmluve je dohodnutý mechanizmus úhrady energií a ich prípadných nedoplatkov, a v tvrdení, že nájomná zmluva nemusí obsahovať výpočet všetkých úhrad spojených s užívaním bytu, ktoré nájomca ani nemusí poznať. Ďalej sa bránili tým, že žalovaná 1/ ako nájomca obsah zmluvy žiadnym spôsobom neovplyvňovala, a tento vypracoval cestou svojho splnomocniteľa (správne malo byť splnomocnenca) prenajímateľ-žalobca, preto nemôže ísť uvedená skutočnosť na ťarchu žalovanej 1/.

10. Súd prvej inštancie vyšiel zo zistenia, že v nájomnej zmluve v čl. III bod. 3.2. je ustanovené, že „energie (plyn, elektrinu) nájomca platí mesačne na účet dodávateľa a tiež prípadné nedoplatky platí nájomca priamo dodávateľovi energií.“

11. Podľa citovaného § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

12. Z ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že podstatnými náležitosťami zmluvy o nájme bytu je úprava spôsobu výpočtu nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo ich výška. Spôsob výpočtu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu treba chápať ako dohodu, ktorá obsahuje údaje, na základe ktorých je možné vypočítať úhradu za plnenia pomocou objektívne určiteľných kritérií, t. j. dospieť ku konkrétnej peňažnej sume (porov. rozsudok Najvyššieho

súdu Českej republiky sp. zn. 26 Cdo 2041/2003, uverejnený pod č. 69/2005 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

13. Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Výkladom nie je možné už vykonaný prejav vôle dopĺňovať, meniť či dokonca nahrádzať. Ak je obsah právneho úkonu zachytený písomne, určitosť prejavu vôle je daná obsahom listiny, na ktorej je zachytený; nestačí, že účastníkom zmluvy je jasné, čo je predmetom zmluvy, ak to nie je poznateľné z textu listiny. Určitosť písomného prejavu vôle je objektívnou kategóriou a taký prejav vôle by nemal vzbudzovať dôvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u tretích osôb (porov. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Cdo 512/2000, uverejnený pod č. C 1108 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu).

14. V danej veci predložená nájomná zmluva neobsahuje určenie výšky úhrady za služby a ani určenie spôsobu jej výpočtu, iba dohodu, podľa ktorej sa žalovaná 1/ zaviazala „platiť mesačne za dodávku tepla a el. energie v byte“ (z obsahu zmluvy nie je zrejmé, či malo ísť o preddavky na platby za energie alebo o iné platby) a platiť „prípadné nedoplatky“ priamo dodávateľovi (určenie platobného miesta). Z obsahu dojednania nie je zrejmé, či sa žalovaná zaviazala platiť úhrady aj za iné energie bežne spojené s užívaním bytu, ako je voda, osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov v bytovom dome a pod. Zo zmluvy nie je zrejmé, kto určí „prípadné nedoplatky“, ktoré sa zaviazala platiť resp. či a kto vykoná vyúčtovanie preddavkov a skutočných nákladov za nergie a kedy. Uvedená úprava úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je tak značne neurčitá a neúplná. Je preto správne konštatovanie súdu prvej inštancie, že zákonom vyžadovaná náležitosť nájomnej zmluvy (spôsob výpočtu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo jej výška) v danom prípade absentuje, čo má za následok (absolútnu) neplatnosť nájomnej zmluvy, ktorá pôsobí od počiatku (ex tunc) a na ktorú súd prihladá z úradnej povinnosti (ex offio). Uvedené má za následok neexistenciu nájomného vzťahu, a tým neexistenciu tvrdeného dôvodu užívania bytu žalovanými. Tým nie je dôvodná obrana žalovaných voči uplatnenému nároku na vypratanie nehnuteľnosti.

15. Žalovaní v odvolaní súdu prvej inštancie vytykali formalistický a extenzívny výklad ustanovení zákona týkajúcich sa obsahových náležitostí zmluvy o nájme (§ 686 ods.1 Občianskeho zákonníka), ktorý podľa ich tvrdení mal za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a argumentáciu zakladali na náleze Ústavného súdu Českej republiky z 28.02.2013 sp. zn. III. ÚS 3900/12. V prípade nálezu bola dôvodom absolútnej neplatnosti absencia dostatočného vymedzenia predmetu nájmu ako podstatnej náležitosti. Nebolo však sporné, čo je predmetom nájmu, a teda formalizmus a extenzívny výklad súdov spočíval práve v tom, že hoci podstatná náležitosť nebola plne zákonne identifikovaná, avšak medzi stranami sporu a z vykonaného dokazovania vyplynulo, že strany sporu vedia, čo je predmetom nájmu a teda nižšie české súdy aj tak označili uvedenú zmluvu za absolútne neplatnú nájomnú zmluvu. V danom spore (v odvolaní napadnutom rozhodnutí) žalobca ani nevedel o existencii nájomnej zmluvy a o tom, že jeho byt niekto užíva. Preto argumentácia žalovaných o formalistickom a extenzívnom výklade zákonných ustanovení súdom prvej inštancie neobstojí.

16. K ďalšej odvolacej argumentácii odvolací súd uvádza, že v tomto prípade neprichádza do úvahy posúdenie užívacieho práva žalovaných k bytu podľa § 51 Občianskeho zákonníka teda podľa nepomenovanej zmluvy, ako sa domáhajú žalovaní 1/ a 2/. Daná zmluva je totiž pomenovaná. Je označená ako nájomná zmluva uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, jej účastníci sú označení ako prenajímateľ a nájomca, je identifikovaná prenajímaná nehnuteľnosť, doba nájmu a nájomné. Preto je potrebné ju posudzovať podľa odkazovanej a aj príslušnej právnej úpravy nájomnej zmluvy k bytu, ako aj súd prvej inštancie vykonal. Bez ohľadu na túto skutočnosť aj pre nepomenovanú zmluvu platí, že predpokladom jej platnosti je dostatočne určité vymedzenie záväzkov z nej vyplývajúcich. V danom prípade, ako bolo konštatované, práve určité vymedzenie záväzku nájomcu (na úhradu plnení spojených s užívaním bytu) v zmluve absentuje. Posúdenie tejto zmluvy ako inej, k užívaniu bytu žalovaných oprávňujúcej, preto neprichádza do úvahy.

17. Ďalšia obrana odvolateľov voči vyvodeniu následkov neplatnej nájomnej zmluvy spočívajúca v argumentácii, že je v rozpore s ustanovením § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aby takýto

nedostatok zmluvy zapríčinený prenajímateľom bol nájomcovi na ťarchu, by vo všeobecnosti bola dôvodná a presvedčivá, nie však v danom konkrétnom prípade.

18. Odvolací súd na tomto mieste uvádza, že súhlasí a považuje za správne, že sa súd prvej inštancie neobmedzil iba na skúmanie dôvodu neplatnosti nájomnej zmluvy podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale sa venoval posudzovaniu konania žalobcu a žalovanej 1/ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy zo širšieho hľadiska vo svetle ostatných namietaných a zistených skutočností a tak dospel k záveru, že nájomná zmluva je neplatná aj pre rozpor s dobrými mravmi v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

19. Bolo totiž nesporne zistené, že predmetnú zmluvu reálne formuloval a predkladal na podpis žalovanej 1/ nie štatutárny orgán žalobcu K. L. M. L., ktorý sa domáha vypratania nehnuteľnosti za žalobcu, ale splnomocnenec žalobcu K. A. G., ktorý je zároveň otcom žalovanej 1/, s ktorým má žalovaná 1/ dobrý vzťah, za to štatutárny orgán žalobcu vzťah plný nezhôd v dôsledku minulého správania sa otca žalovanej 1/ k žalobcovi, ktoré dosiahlo kvalitu nielen civilnoprávných a obchodnoprávných sporov, ale aj trestného stíhania K. A. G. a tiež K. G., brata žalovanej 1/ na podnet štatutárneho orgánu žalobcu, ako zistil a konštatoval súd prvej inštancie v ods. 28 odôvodnenia.

20. Súd prvej inštancie uzavrel, že k uvedenému konaniu (uzavretiu nájomnej zmluvy so žalovanou 1) došlo bez vôle a vedomia žalobcu resp. že žalovaní nepreukázali svoje tvrdenie, že by sa tak stalo s jeho vedomím.

21. O tom svedčí aj obsah nájomnej zmluvy, uzavretej za až nápadne veľmi výhodných podmienok v prospech žalovanej 1/ vid' výška nájomného 1,- Eur, splatnosť nájomného až po ukončení nájmu, doba nájmu 13 rokov, preplatenie zveľadenia predmetu nájmu v byte prenajímateľom nájomcovi, uhradenie opráv bytu pri ukončení doby nájmu v plnej výške prenajímateľom nájomcovi a pod.. Táto nájomná zmluva určite nebola postavená na ťarchu nájomcu, ako sa žalovaná 1/ dovoláva, ale naopak na ťarchu prenajímateľa.

22. Práve tieto podmienky nájomnej zmluvy, ktoré sa vymykajú bežnému vyváženému usporiadaniu vzájomnému vzťahu dvoch strán, na pozadí ostatných udalostí vo vzťahu medzi žalobcom (štatutárnym orgánom žalobcu) a otcom žalovanej 1/ v čase začatia užívania bytu žalovanými (žaloby, trestné oznámenia štatutárneho orgánu žalobcu podané na otca žalovanej 1/ pre podvodné prevody majetku žalobcu), svedčia o nedôvodnosti poskytnutia takej ochrany žalovanej 1/, ako sa v odvolaní domáha a o správnosti právneho posúdenia nájomnej zmluvy ako rozpornej s dobrými mravmi tým neplatnej podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

23. Žalovaní po prvýkrát až v odvolaní argumentujú osobitnou povinnosťou súdu poskytnúť im vyššiu ochranu voči prenajímateľovi z dôvodu, že predmet nájmu obývajú s malým dieťaťom a prenajímateľ ako právnická osoba predmetnú nehnuteľnosť pre osobné uspokojenie svojich potrieb nutne nepotrebuje. Ide o „nové skutkové tvrdenia“, pre ktorých uplatnenie v odvolacom konaní platia zákazy resp. obmedzenia definované v § 366 C.s.p. Žalovaní však neuvádzajú, prečo tento argument nemohli bez svojej viny predložiť už v konaní pred súdom prvej inštancie. Tu odvolací súd odkazuje na argumentáciu súdu prvej inštancie v ods. 32 odôvodnenia, že „žalovaní netvrdili, žeby nemali dostatok peňažných prostriedkov, resp. žeby nemali možnosť financovať odkúpenie bytu do ich vlastníctva z iného zdroja (napr. úver od banky). Žalovaní tiež netvrdili, žeby boli v nepriaznivej sociálnej situácii, žeby boli bez pravidelného príjmu, resp. žeby mali nízky príjem, netvrdili, že nie je v ich možnostiach nájsť si iné bývanie a pravidelne hradiť náklady na bývanie. Netvrdili ani to, že nemajú možnosť zabezpečiť si bývanie v inej nehnuteľnosti vhodnej na bývanie“. Zo stany žalovaných tak ide o nové skutkové tvrdenie tzv. novotu v odvolacom konaní, na ktorú odvolací súd nemôže prihliadať, a preto sa s ňou vecne ani nevyberá.

24. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaných, že byt mal previesť žalobca do vlastníctva K. A. G., čo malo vyplývať z memoranda o porozumení a výpovede svedka pána L. a že mal byť byt prevedený do vlastníctva žalovanej 1/, toto riešil súd prvej inštancie v ods. 28 odôvodnenia napadnutého rozsudku, voči ktorému hodnoteniu odvolací súd nemá výhrady. Rozhodné v prospech žalobcu bolo, že z obsahu memoranda o porozumení spísaného dňa 29.12.2017 menovaným svedkom K. A. G. a konateľom žalobcu nevyplýva žiadne ustanovenie o tom, žeby byt bola oprávnená užívať žalovaná na základe nájomnej zmluvy zo dňa 30.12.2016, resp. na základe inej dohody alebo na základe súhlasu konateľa

žalobcu. Rovnako sa v memorande nespomína údajný prísľub žalobcu byť previesť do vlastníctva žalovanej 1/. Memorandum zakotvuje prísľub konateľa žalobcu darovať byt otcovi žalovanej 1/ A. G., avšak za podmienky, že A. G. bude pokračovať vo svojej práci pre žalobcu čestne a transparentne. Ako vyplýva z výpovede žalobcu (konateľa), štatutár žalobcu svoj sľub deklarovaný v memorande o porozumení odvolal po zistení, že ho A. G. okrádal. Ďalším dôkazom podporujúcim tvrdenie žalobcu je podvodné správanie svedka A. G., ktoré konateľ žalobcu riešil podaním trestného oznámenia (doposiaľ právoplatne neskončené). Žalovaní nepreukázali existenciu žiadnej nimi tvrdenej dohody o investovaní nejakých finančných prostriedkov a prerobení bytu. Žalovaní neuniesli bremeno tvrdenia ani to, čo konkrétne do bytu kupovali, v akom množstve a prípadnú cenu jednotlivých položiek. Vynaloženie investícií v hodnote 70.000 žalobca zásadne poprel. Uvedené tvrdenia odporujú samotnému zneniu nájomnej zmluvy, nakoľko dokončenie holobytu na vlastné náklady nebolo zakotvené v nájomnej zmluve.

25. K odvolacej námietke žalovaných, že súd prvej inštancie porušil právo na spravodlivý súdny proces tým, keď odmietol vypočuť svedkov, odvolací súd poukazuje, že sama žalovaná 1/ na pojednávaní uviedla, že nájomnú zmluvu podpisovala u jej rodičov v F., pričom pri podpise zmluvy nebol konateľ žalobcu ani svedkovia. Otec žalovanej 1/ tvrdil, že o existencii tejto zmluvy mali vedomosť on, konateľ žalobcu, žalovaná 1/ a N. B.. Toto jeho tvrdenie však tak konateľ žalobcu ako aj svedkyňa B. popreli, keď obaja uviedli, že o nájomnej zmluve sa dozvedeli až pri podávaní žaloby o vypratanie bytu. Je tak zrejmé, že svedkovia, nakoľko bolo zistené, že neboli prítomní pri uzatváraní nájomnej zmluvy, nemôžu mať o okolnostiach jej uzavretia žiadne rozhodné informácie. Záver súdu prvej inštancie, ktorý odôvodnil, prečo dokazovanie výsluchom strán sporu ako aj svedkov nevykonal, a to pre nadbytočnosť a nespôsobilosť zmeniť závery o neplatnosti nájomnej zmluvy, odvolací súd považoval za správny.

26. Žalovaná 1/ namieta voči argumentácii súdu prvej inštancie, že si sama mala zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považovala za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu obsiahnutého v zmluve a nekonala tak dostatočne starostlivo a obozretne. Vo všeobecnosti bez poznania konkrétnych okolností daného prípadu by odvolací súd tejto námietke žalovaných prisvedčil. V danom prípade je však potrebné tak, ako bolo už uvedené vyššie, zohľadniť širšie okolnosti vzájomných vzťahov, pretože v danom prípade nejde o vzťah navzájom cudzích a dovtedy neznámych osôb, ako je tomu vo všeobecnosti. Obe strany sporu sa navzájom poznali už v čase pred uzavretím zmluvy, ich vzťah bol nadštandardný a vzťah je súčasťou viacerých vzájomných vzťahov, z ktorých niektoré nadobudli rozmer civilnoprávných, obchodnoprávných sporov a napokon konanie otca žalovanej 1/ voči žalobcovi aj trestnoprávny rozmer. Za týchto okolností je dôvodné vyžadovať od žalovanej 1/ vyššiu starostlivosť a predvídavosť pri uzavretí nájomnej zmluvy, ako uviedol súd prvej inštancie, s následnou povinnosťou znášať následky nekonania týmto spôsobom.

27. Žalovanými uplatnené dôvody odvolania proti rozsudku súdu prvej inštancie potom nebolo možné považovať za opodstatnené, a preto bolo potrebné rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť.

28. Súd prvej inštancie rozhodol správne aj o náhrade trov konania.

29. Podľa § 387 ods. 1 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

30. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd, viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania, potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom časti tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

31. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 a § 251 C.s.p. Z výsledku odvolacieho konania vyplýva, že žalobca bol v odvolacom konaní úspešný, a preto mu priznal náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešným žalovaným 1./2/. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

32. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu krajského súdu 3:0.

**Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).