

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 16C/122/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 0022205348
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniela Pristášová
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2024:0022205348.3

Rozhodnutie

Okresný súd Michalovce, sudkyňou Mgr. Danielou Pristášovou, v spore žalobcu: Spoločenstvo vlastníkov bytov VEŽIAK, IČO: 35 548 070, Nad Laborcom 2, 071 01 Michalovce zast.: Mgr. Miroslava Pyšniakova, advokát, Gorkého č. 1, P. O. Box 126, 071 01 Michalovce proti žalovanému GeCom, s.r.o., IČO: 36 705 268, Hviezdoslavova 6082/1A, 071 01 Michalovce o zaplatenie 86,71 € s prísl. takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 86,71 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 86,71 € od 12.11.2022 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi pri z n á v a nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov konania od žalovaného s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté v osobitnom uznesení.

odôvodnenie:

1. Na tunajší súd bola dňa 7.12.2022 doručená žalobca o zaplatenie 86,71 € s príslušenstvom. Žalobu odôvodnil žalobca tým, že dňa 1.10.2009 ako prenajímateľ so žalovaným ako nájomcom uzavreli zmluvu o prenájme nebytových priestorov, predmetom, ktorej bol prenájom nebytového priestoru v bytovom dome V1, so súpisným číslom XXXX, A., B. C. D. X, na pozemku parcela č. 906/15, LV č. XXXX v k. ú. E., obec Michalovce pre umiestnenie rozvádzača a prírodnej kabeláže pre zabezpečenie služieb internetu pre vlastníkov bytového domu. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, a to na 15 rokov – od 1.10.2009 do 30.9.2024. V zmysle článku IV. vyššie uvedenej zmluvy si účastníci konania dohodli nájomné vo výške 80,04 € ročne, čo je 6,67 € mesačne. Dňa 25.1.2013 žalobca ako prenajímateľ uvedenú zmluvu vypovedal, a to z dôvodu porušenia zmluvných povinností zo strany žalovaného. Výpoveď zo zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 25.1.2013 bola žalovanému doručená dňa 29.1.2013. V zmysle článku VIII. odsek 4 zmluvy bola dohodnutá 6 mesačná výpovedná lehota, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Vzhľadom na uvedené výpovedná lehota začala plynúť od 1.2.2013 a uplynula dňa 31.7.2013, čím nájom vyššie uvedených nebytových priestorov zanikol. Žalovaný však aj za obdobie od 11.1.2021 do 11.11.2022 vrátane, čiže 13 mesiacov, užíval a aj naďalej užíva na svoje podnikateľské účely uvedený priestor bez právneho dôvodu, čím na strane žalovaného dochádza k bezdôvodnému obohateniu. Toto bezdôvodné obohatenie za 13 mesiacov po 6,67 € predstavuje sumu 86,71 €, ktorú si v konaní žalobca uplatňuje. Žalobca v minulosti už podal voči žalovanému žalobu o zaplatenie dlžnej sumy za neoprávnené užívanie uvedených priestorov v predmetnom bytovom dome. Konkrétne bolo vedené konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie daných priestorov za obdobie od 1.8.2013 do 30.6.2015 pod sp. zn. 16C/348/2015, kde bolo žalobe vyhovené rozsudkom č.k. 16C/348/2015-170 zo dňa 21.2.2018 a rozsudok sa stal právoplatný v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Košiciach č.k. 9Co/307/2018 zo dňa 22.5.2019 a právoplatnosť nastala dňa 2.7.2019. Za obdobie od 23.2.2016 do 23.2.2018 bolo uplatnené bezdôvodné obohatenie žalobou v konaní pod sp. zn. 7C/19/2018, tiež bolo žalobe vyhovené rozsudkom č.k. 7C/19/2018 zo dňa 14.7.2021. Za obdobie od 10.10.2019 do 10.10.2021 bolo žalobou uplatnené bezdôvodné obohatenie v konaní pod sp. zn. 5C/71/2021, kde bolo tiež žalobe vyhovené platobným rozkazom č.k. 5C/71/2021-45 zo dňa 9.11.2021. Žalobca ďalej v žalobe poukázal na to, že

žalovaný za účelom podnikania užíva spoločné časti, nebytové priestory v predmetnom bytovom dome, ku ktorému nemá žiaden vlastnícky a ani nájomný vzťah, a to bez platenia nájomného čím dochádza na jeho strane k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcu. Vzhľadom na uvedené žiada žalobca, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 86,71 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8% ročne zo sumy 86,71 € od 12.11.2022 do zaplatenia.

2. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný odpor, v ktorom namietal žalobný nárok. Uviedol, že predmetné priestory neužíva bez právneho dôvodu, a preto ani nedochádza k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcu týmto užívaním. Uviedol, že užíva za účelom podnikania cudziu nehnuteľnosť na základe zákonného vecného bremena, lebo v čase umiestnenia zariadení a vedení elektronickej komunikačnej siete žalovaného na cudzej nehnuteľnosti, po podpise zmluvy o prenájme v roku 2009, v čase platnosti a účinnosti zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách, bol žalovaný bez ďalšieho priamo zo zákona oprávnený na cudzej nehnuteľnosti priamo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti. Poukázal na ust. § 69 ods. 1 a 2 zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách. Uviedol, že aktuálne platná právna úprava je oproti uvedenému ustanoveniu už neúčinná a je odlišná, najmä s ohľadom na existencia verejného záujmu a najmä na nutnosť jeho preukazovania, avšak je potrebné poukázať na ust. § 78 ods. 7 zák. č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, ktorý zrušil zákon č. 610/2003 Z.z. a v zmysle ktorého, oprávnenia k cudzím nehnuteľnostiam ako aj obmedzenia ich užívania, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, zostávajú nedotknuté. Podobne aj ust. § 131 ods. 6 zák. č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách, ktorý je platný a účinný, a ktorým bol zrušený zákon č. 351/2011 Z.z. udáva, že oprávnenia k cudzím nehnuteľnostiam ako aj obmedzenia ich užívania, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona zostávajú nedotknuté. Žalovaný preto tvrdí, že na základe zákonného vecného bremena v súlade s právnou úpravou od roku 2009 bol a je oprávnený aj naďalej užívať cudziu nehnuteľnosť a nevzniká mu preto žiadne bezdôvodné obohatenie. Pritom podľa § 69 ods. 5 zák. č. 610/2003 Z.z. bolo upravené právo vlastníka na jednorazovú primeranú náhradu za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti, ktorú si mohol vlastník uplatniť do jedného roka odo dňa jej vzniku, inak zanikla. Podľa žalovaného si však žalobca toto právo neuplatnil, nevyužil ho a práve naopak žalovaný nad rámec právnej úpravy dobrovoľne prevzal povinnosť na platenie pravidelného mesačného nájomného, ale akonáhle žalobca vypovedal nájomnú zmluvu prišiel tak o právo na pravidelné plnenie a prehliada žalobca zákonné vecné bremeno žalovaného a napriek jeho existencii požaduje vydanie údajného bezdôvodného obohatenia. Vzhľadom na uvedené žiadal žalovaný, aby súd platobný rozkaz zrušil, a aby žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

3. Súd uznesením sp. zn. 16C/122/2022-60 zo dňa 16.2.2023 zrušil platobný rozkaz tunajšieho súdu zo dňa 9.1.2023.

4. Žalobca sa vyjadril k odporu žalovaného podaním zo dňa 26.6.2023, v ktorom uviedol, že všetky námietky žalovaného uvedené v odpore sú nedôvodné. Podľa žalobcu má žalovaný snahu vyhnúť sa zaplateniu žalovanej sumy, čo jednoznačne vyplýva z celého písomného podania žalovaného, teda z jeho odporu zo dňa 13.2.2023. Žalobca poukázal na to, že otázku vzniku zákonného vecného bremena, ešte podľa § 66 ods. 1 citovaného zákona č. 351/2011 Z.z. v znení účinnom do 31.1.2022, medzi tými istými stranami sporu už súd prejudiciálne vyriešil v konaní vedenom na OS Michalovce sp. zn. 16C/348/2015 v spojení s rozhodnutím KS v Košiciach sp. zn. 9Co/307/2018. Táto otázka bola vyriešená tak, že v prospech žalovaného zákonné vecné bremeno na predmetnej nehnuteľnosti za žalované obdobie od 1.8.2013 do 30.6.2015 nevzniklo. Zároveň žalobca poukázal aj na rozhodnutie tun. súdu sp. zn. 7C/19/2018 zo dňa 14.7.2021 v spojení s rozhodnutím KS v Košiciach č.k. 6Co/150/2021 zo dňa 15.2.2022, v ktorých bola tiež riešená otázka vzniku zákonného vecného bremena žalovaného za obdobie od 23.2.2016 do 23.2.2018 s tým, že žalovanému zákonné vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 na predmetnej nehnuteľnosti nevzniklo. Otázku vzniku vecného bremena na predmetnej nehnuteľnosti súd riešil aj v konaní ďalšom, kde sa riešilo bezdôvodné obohatenie za obdobie od 10.10.2019 do 10.10.2021, pričom bolo rozhodnuté platobným rozkazom č.k. 5C/71/2021-45 zo dňa 9.11.2021. Keďže od daných rozhodnutí nedošlo k zmene v skutkovom stave, tak má žalobca za to, že na strane žalovaného žiadnym dôkazom nebola preukázaná existencia zákonného vecného bremena v prospech žalovaného vo vzťahu k nehnuteľnosti v správe žalobcu za žalované obdobie od 11.10.2021 do 11.11.2022, ktoré je predmetom tohto konania. Pokiaľ žalovaný tvrdí, že k vzniku zákonného vecného bremena došlo inštalovaním predmetných zariadení po podpise zmluvy o prenájme ešte v roku 2009, teda v čase platnosti a účinnosti zákona č. 610/2003 Z.z. v tejto súvislosti žalobca

poukazuje na ust. článku 20 ods. 4 Ústavy SR, v zmysle ktorého vyvlastnenie, alebo nútené obmedzenie vlastníckého práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Z tohto ustanovenia vyplýva, že Ústava SR preferuje pred núteným obmedzením vlastníckeho práva obmedzenie vlastníckeho práva na základe dohody s vlastníkom. Ak teda medzi stranami sporu došlo predmetnou nájomnou zmluvou k prenechaniu práva žalobcu ako vlastníka užívať dotknutú nehnuteľnosť spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve, nebol právny dôvod pre nútené obmedzenie vlastníckého práva k dotknutej nehnuteľnosti vo forme núteného práva zodpovedajúceho zákonnému vecnému bremenu. Nájom a vecné bremeno totiž nemôžu vedľa seba obstáť. Takýto kombinovaný právny vzťah zahŕňajúci medzi účastníkmi nájom a vecné bremeno užívania rovnakej veci, by len vytvoril neistotu o tom, aké sú vlastne práva a povinnosti účastníkov vzťahu, čo účastníci chceli, a či bola ich vôľa určitá. Žalobca uviedol, že ako prenajímateľ uzavrel so žalovaným ako nájomcom zmluvu o prenájme nebytových priestorov a táto zmluva bola dňa 25.1.2013 žalovanému vypovedaná z dôvodu porušenia zmluvných podmienok. Uplynutím výpovednej lehoty dňa 31.7.2013 nájom žalovaného k vyššie uvedeným priestorom zanikol. Aj po následnej výzve žalovaného na vypratanie uvedeného priestoru v bytovom dome, však žalovaný tieto priestory neopustil a v týchto nebytových priestoroch zotrval a naďalej tieto užíva na svoju podnikateľskú činnosť bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Žalovaný tým zasahuje do vlastníckeho práva, keď užíva cudziu vec bez právneho dôvodu, v dôsledku čoho vlastníci nemôžu v plnej miere naplniť vlastnícke právo. Žalovaný až po skončení nájomnej zmluvy žalobcovi listom zo dňa 9.7.2013 oznámil, že od 1.8.2013 dochádza k začatiu výkonu vecného bremena podľa § 66 ods. 1, 2 zák. č. 351/2001 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. k zriadeniu a následnému prevádzkovaniu verejnej siete v bytovom dome, v zmysle ktorého žalovaný ako podnik môže zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti, ako aj vstupovať v súvislosti so zriadením, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na cudziu nehnuteľnosť. Žalobca poukázal na to, že žalovaný si dôkaznú povinnosť preukázať verejný záujem, ktorý je vymedzený v súčasnosti v platnom zákone č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách účinného od 1.2.2022 v ust. § 21 ods. 1,2 a v ust. § 21 ods. 9 a predtým bol vymedzený v § 66 ods. 1 písm. a) zák. č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, nespínil. Nie každé budovanie akejkoľvek širokospektrálnej siete na ktoromkoľvek mieste a nehnuteľnosti je hneď vo verejnom záujme a nie je možné ho vopred ani stanoviť. V bytovom dome je plne vybudovaná funkčná verejná elektronická komunikačná sieť a okrem žalovaného poskytujú elektronické komunikačné siete aj ďalší poskytovatelia sietí a koncoví užívatelia mali a majú možnosť ich využívať. V súvislosti s tým, žalobca poukázal na to, že v danom bytovom dome sú uzatvorené nájomné zmluvy aj s inými prevádzkovateľmi týchto elektronických komunikačných sietí, a to so spoločnosťou T-Mobile Slovensko a. s., so spoločnosťou AVIS s.r.o. a so spoločnosťou Minet Slovakia s.r.o.. Navyše prevádzkovanie verejnej siete žalovaným v bytovom dome nespĺňa zákonnú požiadavku prevádzkovať verejné siete na cudzej nehnuteľnosti v nevyhnutnom rozsahu. Záujmy žalovaného ako súkromnej spoločnosti nemôžu byť nadradené záujmom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých vlastnícke právo je chránené Ústavou SR, pritom počet zákazníkov, ktorí využívajú verejnú sieť žalovaného ako poskytovateľa elektronických komunikačných služieb je minimálny v danom bytovom dome, sú to jeden – dvaja vlastníci bytov zo 140 vlastníkov bytov. Navyše žalovaný túto dátovú kabeľáž v predmetnom bytovom dome V1, súpisné číslo XXXX, zrealizoval a svoje káblové vedenie umiestnil na strešných konštrukciách bytového domu V1, bez projektovej dokumentácie spracovanej autorizovaným projektantom a bez súhlasu vlastníkov bytového domu a bez právoplatného územného rozhodnutia. Vzhľadom na to Mesto Michalovce ako stavebný úrad rozhodol rozhodnutím č.k. V-2015/02180-FU, dňa 30.11.2016 o odstránení stavby a toto rozhodnutie bolo prerušené do skončenia súdneho konania o vypratání nehnuteľnosti vedeného na OS Michalovce sp. zn. 14C/213/2014. Žalovaný si v období od septembra 2021 zriadil na streche bytového domu súpisné číslo 1768 ďalšiu novú dátovú kabeľáž, o ktorej mesto Michalovce ako stavebný úrad rozhodol dňa 24.1.2023 pod č.k. V-2021/55720-KA tak, že nariaďuje jej odstránenie. Voči tomuto rozhodnutiu sa žalovaný odvolal. Žalobca poukázal na skutočnosť, že žalovaný za účelom zriadenia a prevádzkovania internetu v obytnom dome V3 uzavrel dňa 2.1.2009 s prenajímateľom Stráňany F., C. D. X, A. zmluvu o prenájme spoločných priestorov v obytnom dome V3, predmetnom ktorej je prenájom spoločných priestorov na umiestnenie pracovných prístrojov nájomcu na dodávku internetových pripojení pre vlastníkov v obytnom dome V3. Žalovaný preto užíva spoločné priestory v bytovom V3 za účelom prevádzkovania internetových služieb na základe nájomnej zmluvy a aj riadne platí nájomné. Preto aj z tohto dôvodu žalobca považuje tvrdenia žalovaného v odpore za účelové. Žalobca ďalej uviedol, že Úrad geodézie kartografie a katastra SR v konaní č. LPO/2022/001162-9 zo dňa 28.4.2022 rozhodol o odvolaní prokurátora OP Michalovce zo dňa 30.12.2021 a rozhodnutie Okresného úradu Košice, odbor právnych prostriedkov referát katastra nehnuteľnosti zo dňa 16.12.2021,

ktorým nebolo vyhovené protestu prokurátora OP Michalovce zo dňa 15.10.2021 zmenil tak, že toto rozhodnutie OÚ Košice zrušil a vyhovel protestu prokurátora OP Michalovce. Úrad konštatoval, že pri výkone záznamu č. Z1037/2020 na LV č. XXXX k. ú. E., obec A. v časti C farchy – vecné bremeno v prospech oprávneného GeCom s.r.o., Hviezdoslavova 1A, Michalovce, v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona o elektronických komunikáciách t.j. oprávnenia zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenie na cudzej nehnuteľnosti na stavbe bytový dom V1 súpisné číslo 1768 bol povinný Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor skúmať nevyhnutný rozsah zákonného vecného bremena a aj oprávnenie podniku žalovaného na zriadenie takého zákonného vecného bremena na predmetnej nehnuteľnosti. Keďže správny orgán na úseku katastra tak nepostupoval, teda nepostupoval v súlade s katastrálnym zákonom a neúplne zistil skutkový stav a vôbec neprihliadol na skutočnosti, teda na nevyhnutný rozsah zákonného vecného bremena, tak jeho opatrenie zo dňa 20.6.2020 Úrad zrušil. Žalobca v súvislosti s tým poukázal na to, že na strane žalovaného za stavu, keď užíva spoločné časti – nebytové priestory v predmetnom bytovom dome, ku ktorému nemá žiadny vlastnícky ani nájomný vzťah, dochádza k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcu, a preto žiada, aby súd žalobe vyhovel.

5. Žalovaný s vyjadril písomne dňa 23.5.2023 k žalobe a v tomto svojom vyjadrení opätovne uviedol, že so žalobou nesúhlasí, nakoľko nie je dôvodná. Poukázal na to, že existuje zákonné vecné bremeno na jeho strane, a preto existuje právny dôvod na užívanie nehnuteľnosti a nemôže vzniknúť bezdôvodné obohatenie. Uviedol, že existuje právoplatné súdne rozhodnutie pod sp. zn. 10C/21/2021 o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým súd uložil spoločnosti VEŽIAK V1 ako žalovanému v konaní o nariadení neodkladného opatrenia povinnosť zdržať sa konania, ktorým by GeComu bránil vo výkone jeho zákonného vecného bremena a toto rozhodnutie bolo potvrdené aj Krajským súdom v Košiciach zo dňa 23.11.2021 sp. zn. 3Co/153/2021, keď mal súd za osvedčené, že existuje nárok GeComu predstavujúci jeho zákonné vecné bremeno spočívajúce v práve vstupovať do bytového domu a v práve umiestňovať svoje siete na cudzej nehnuteľnosti, a preto mu priznal súdnu ochranu. Ďalej uviedol, že Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací má rozhodovať aj o dovolaní žalovaného proti rozsudku tunajšieho súdu sp. zn. 14C/113/2014 zo dňa 7.10.2021 o určenie povinnosti vypratať nehnuteľnosť, v ktorom súd rieši otázku existencie zákonného vecného bremena žalovaného. Opätovne poukázal na § 69 ods. 5 zák. č. 610/2003 Z.z. podľa ktorého vlastník má právo na jednorázovú primeranú náhradu za nútené obmedzenie užívanie nehnuteľnosti, ktorú si mohol uplatniť do jedného roka odo dňa jej vzniku, inak zanikla. Z uvedených dôvodov žiadal, aby súd žalobu zamietol.

6. Súd vykonal vo veci dokazovanie a bol zistený tento skutkový stav:

7. Zo zmluvy o prenájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi prenajímateľom – spoločenstvo vlastníkov bytov VEŽIAK , C. D. XXXX/X, A. a nájomcom GeCom s.r.o., Námestie osloboditeľ 22, Michalovce, bolo zistené, že predmetom tejto zmluvy je prenájom priestoru pre umiestnenie rozvádzača a prívodnej kabeláže pre zabezpečenie služieb internetu. Účelom nájmu je to, že bude nájomca priestory užívať za účelom zabezpečenia služieb internetu pre obyvateľov bytového domu. Ďalej v zmluve strany dohodli, že sa táto uzatvára na dobu určitú 15 rokov od 1.10.2009 do 30.9.2024. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 80 € ročne. Skončenie nájmu je dohodnuté v článku VIII s tým, že nájomný vzťah založený zmluvou sa končí buď po vzájomnej dohode alebo výpoveďou a výpovedná lehota musí byť písomná a doručená druhej strane, inak je neplatná. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jej prevzatie bezdôvodne odmietol. Výpovedná lehota je pre nájomcu aj pre prenajímateľa 6 mesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Ďalej je dohodnuté, že v prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Táto zmluva je uzavretá dňa 1.10.2009.

8. Z výpovede zmluvy zo dňa 25.1.2013 bolo zistené, že ju adresoval prenajímateľ spoločenstvo vlastníkom bytov Vežiak pre nájomcu GeCom s.r.o.. V tejto výpovedi je uvedené, že podľa článku II. zmluvy bol účel nájmu dohodnutý , a to tak, že nájomca bude tieto priestory užívať za účelom zabezpečenia služieb internetu pre obyvateľov bytového domu. Zároveň sa zaviazal, že nebude využívať predmet nájmu na iný než dohodnutý účel, resp. neprenehá prenájom iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Došlo však k porušeniu článku II. zmluvy zo strany nájomcu, keďže internet z rozvádzača využíva aj pre obyvateľov iných bytových domou a poskytuje aj internetovú televíziu, čo je v hrubom rozpore s článkom II. zmluvy. Prenajímateľ preto môže vypovedať podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/90 Zb. nájomnú zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak

nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou. Vzhľadom na uvedené, keďže došlo k naplneniu tohto ustanovenia vypovedá nájomca uzavretú zmluvu o nájme zo dňa 1.10.2009. K tejto výpovedi je priložená doručka o zasielaní tejto výpovede pre žalovaného a potvrdenie prevzatia je dňa 29.1.2013.

9. Z výzvy na vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 7.7.2014 bolo zistené, že žalobca adresoval túto výzvu žalovanému vzhľadom na to, že užíva žalovaný predmetné priestory vo vyššie uvedenom bytovom dome V1 súpisné číslo XXXX F. A., B. C. D. X, bez poskytnutia protiplnenia a dochádza tak k vzniku bezdôvodného obohatenia, ktoré je povinný vydať. Zároveň je tu uvedené, že pri určení rozsahu peňažnej náhrady bude vychádzať žalobca z obvyklého nájomného v mieste a čase za porovnateľné užívanie vecí. Zároveň keďže kontrolou bolo zistené, že stavbu, ktorú realizoval žalovaný, bola bez právoplatnej projektovej dokumentácie spracovanej autorizovanou osobou a bez schválenia na príslušnom stavebnom úrade, tak je povinný vypratať predmetné priestory žalovaný, keďže navyše odborným posudkom bolo potvrdené, že došlo k priamemu kontaktu káblov s apikou strojovne výťahu. Žalobca touto výzvou vyzval žalovaného na vypratanie vyššie uvedených priestorov a odstránenie technologických zariadení vrátane zariadení umiestnených na strešných konštrukciách bytového domu V1, v lehote do 15 dní od doručenia výzvy. K tejto výzve žalobcu je priložená doručka o tom, že žalovaný prebral túto výzvu dňa 10.7.2014.

10. Z rozhodnutia Mesta Michalovce – stavebný úrad zo dňa 24.1.2023, č. V2021/5572-KA bolo zistené, že Mesto Michalovce ako stavebný úrad nariadilo odstránenie stavby – zriadenie novej dátovej kabeláže na streche bytového domu V1, B. C. D. XXXX/X A., pre stavebníka GeCom s.r.o., Hviezdoslavova 1A, Michalovce s miestom stavby bytový dom V1, ulica C. D. XXXX/X, A. na pozemku reg. C parcela č. 906/15 v k. ú. E.. Účelom tejto stavby sú inžinierske stavby – diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare a transformačné stanice. Ako dôvod odstránenia stavby je uvedené, že stavba je postavená bez stavebného povolenia a vlastníkom stavby požadované doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejným záujmom chráneným stavebným zákonom nepredložil v určenej lehote v požadovanej forme. Stavba sa má odstrániť najneskôr do 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

11. Z verejnej vyhlášky Okresného úradu Košice, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 14.11.2023 – číslo spisu OÚ-KE-OVBP2-2023/047631-002 bolo zistené, že Okresný úrad Košice, odbor výstavby a bytovej politiky verejnou vyhláškou rozhodol o odvolaní spoločnosti GeCom s.r.o., Hviezdoslavova 6082/1A, Michalovce proti rozhodnutiu stavebného úradu Mesta Michalovce č. k. V-2021/55720-KA zo dňa 24.1.2023, ktorým bolo nariadené odstránenie stavby – zriadenie novej dátovej kabeláže na streche bytového domu V1, ul. Nad D. XXXX/X, A. s miestom stavby bytový dom V, B. C. D. XXXX/X, A. na pozemku parcela č. 905/15 v k. ú. E.. Okresný úrad Košice, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodol o odvolaní spoločnosti GeCom s.r.o. tak, že odvolanie tejto spoločnosti zamietol a rozhodnutie stavebného úradu – Mesta Michalovce V2021/55720-KA zo dňa 24.1.2023 potvrdil. Z priloženej doložky o autorizácii bolo zistené, že rozhodnutie OÚ KE OVBP2-2023/047631-002 je autorizované dňa 16.11.2023 a dátum vyhotovenia doložky je 16.11.2023.

12. Z pripojeného rozsudku tun. súdu ap. zn. 16C/348/2015-170 zo dňa 21.2.2018 bolo zistené, že súd žalovaného GeCom s.r.o. zaviazal zaplatiť žalobcovi sumu 153,41 € s príslušenstvom, titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie od 1.8.2013 do 30.6.2015 z dôvodu, že bez právneho titulu žalovaný užíva predmetné nehnuteľnosti na podnikateľské účely, a to nebytový priestor v bytovom dome V1, súpisné číslo XXXX, A., B. C. D. X, na pozemku parcela č. 906/2015, Stráňany. Tento rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 9Co/307/2018 zo dňa 22.5.2019.

13. Z rozsudku tun. súdu sp. zn. 7C/19/2018 zo dňa 14.7.2021 bolo zistené, že súd žalovaného GeCom s.r.o. zaviazal na zaplatenie sumy 160,08 € s príslušenstvom, z dôvodu, že sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacoval, keď za obdobie od 23.2.2016 do 23.2.2018 užíval bez právneho dôvodu nebytové priestory v bytovom dome V1, súpisné číslo XXXX, A., B. C. D. G. X.

14. Z pripojeného uznesenia tun. súdu sp. zn. 10C/51/2021-64 zo dňa 30.7.2021 bolo zistené, že súd uložil žalovanému spoločenstvo vlastníkov bytov VEŽIAK zdržať sa konania, ktorým by žalobcovi – GeCom s.r.o. bránil vo vstupe do bytového domu a takého konania, ktorým by žalobcovi bránil v bytovom dome Vežiak V1, súpisné číslo XXXX, B. C. D. X, A., na parcele č. 906/15, okres Michalovce vykonávať práva podľa ust. § 66 ods. 1 zák. č. 351/2001 Z.z. o elektronických komunikáciách. Z pripojeného

uznesenia Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/153/2021 zo dňa 23.11.2021 bolo zistené, že súd potvrdil uznesenie o neodkladnom opatrení.

15. Z rozhodnutia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 28.4.2022 č.k. LPO/2022-001162-9 bolo zistené, že Úrad vyhovel odvolaniu prokuratúra OP Michalovce a rozhodnutie Okresného úradu Košice, referát katastra nehnuteľnosti č. UPO3/2021-8 zo dňa 16.12.2021, ktorým nebolo vyhovené protestu prokurátora zo dňa 15.10.2021 zmenil tak, že Okresný úrad Košice, referát katastra nehnuteľnosti, protestu prokurátora podanému voči opatreniu OU Michalovce, katastrálneho odboru č. Z1037/2020 zo dňa 12.6.2020, vyhovuje a opatrenie Okresného úradu Michalovce, katastrálneho odboru č. Z1037/2020 zo dňa 12.6.2020, zrušuje. V odôvodnení tohto rozhodnutia Úradu je uvedený, že prokurátor sa odvolával na rozsudok Krajského súdu Košice, sp. zn. 9Co/307/2018 zo dňa 22.5.2019, ktorý skonštatoval neexistenciu zákonného vecného bremena za obdobie od 1.8.2013 do 30.6.2015. Prokurátor poukázal na § 66 ods. 1,2 zák. ZEK, podľa ktorého zákonné vecné bremeno vzniká vždy iba v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme, pričom na základe predložených listín nie je možné dostatočne posúdiť, či žiadateľ vykonáva uvedenú činnosť vo verejnom záujme. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR poukázal na rozsudok Okresného súdu Michalovce sp. zn. 16C/348/2015 zo dňa 21.2.2018 v spore žalobcu Spoločenstvo vlastníkov bytov Vežiak, proti žalovanému GeCom s.r.o., o zaplatenie sumy 153,41 € s úrokom z omeškania a uzavrel, že súd konštatoval, že na strane žalovaného nie je splnené zákonná podmienka § 66 zák. č. 351/2001 Z.z. o elektronických komunikáciách, a to podmienka, že v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme prevádzkovanú verejnú internetovú sieť v predmetnom nebytovom priestore prevádzkuje, a preto nie je možné aplikovať na tento prípad § 66 citovaného zákona. Úrad v závere svojho rozhodnutia uviedol, že správny orgán na úseku katastra nehnuteľnosti nepostupoval v súlade s katastrálnym zákonom a neúplne zistil skutkový stav veci a vôbec neprihliadal na skutočnosť, že či je daný verejný záujem a nevyhnutný rozsah zákonného vecného bremena pre žalovaného. Vzhľadom na uvedené toto rozhodnutie orgánu na úseku katastra nehnuteľnosti úrad zrušil.

16. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov F. a A. H. bolo zistené, že prenajímateľ, teda spoločenstvo vlastníkov bytov prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na streche bytového domu a strojovni výťahu Nad Laborcom 2 – V1. Michalovce o celkovej výmere 1m² s dobou začiatku od 1.11.2002 a zmluva je uzavretá na dobu neurčitú.

17. Zo zmluvy o prenájme nebytových priestorov uzavretou medzi prenajímateľom spoločenstvo vlastníkov bytov Vežiak Michalovce a nájomcov Minet Slovakia s.r.o. bolo zistené, že ju uzavreli strany dňa 1.7.2009 na prenájom časti strechy objektu o rozlohe 2m² a časti vnútorných priestorov objektu o 1m² na dobu určitú 15 rokov od 1.7.2009 do 30.6.2024 s dohodnutým nájomným.

18. Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi prenajímateľom spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov F. C. D. XXXX/X, A. a nájomcom T-Mobile Slovensko a.s., ktorá bola uzavretá dňa 17.10.2007 bolo zistené, že ju uzavreli strany zmluvy na prenájom priestorov nehnuteľnosti Vežiak, ul. Nad D. G. X, A. za účelom umiestnenia a užívania technologického zariadenia a príslušnej infraštruktúry a základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete s dobou nájmu na 15 rokov od 1.10.2007 do 30.9.2022 s dohodnutým nájomným.

19. Právny zástupca žalovaného predvolanie na pojednávanie konané dňa 19.1.2024 dňa 23.5.2023. Právny zástupca žalovaného dňa 24.11.2023 vypovedal plnomocenstvo žalovanému, čo oznámil súdu. Žalovaný sa na pojednávanie dňa 19.1.2024 nedostavil, pričom svoju neúčasť neospravedlnil ani nepožiadaval o odročenie tohto pojednávania, preto sa uvedené pojednávanie konalo v jeho neprítomnosti v zmysle § 183 CSP. Podľa § 92 ods. 3 CSP, odvolanie splnomocnenia stranou, alebo výpoveď splnomocnenia zástupcom sú voči súdu účinné dňom, keď ich strana alebo zástupca súdu oznámili. Keďže civilný sporový poriadok výslovne neupravuje zánik splnomocnenia, ani jednotlivé spôsoby, ktorými k nemu môže dôjsť, ust. § 92 ods. 3 CSP v súvislosti s účinkami zániku splnomocnenia voči súdu predpokladá odvolanie splnomocnenia stranou alebo výpoveď splnomocnenia zástupcom, čo zodpovedá úprave obsiahnutej v § 33b ods. 1 písm. b) a c) Občianskeho zákonníka. Aj pre procesnoprávne vzťahy platí, že strany ako splnomocniteľ sa nemôže vzdať svojho práva kedykoľvek splnomocnenie odvolať. Tým nie sú dotknuté prípadne hmotnoprávne následky odvolania splnomocnenia, ktoré vyplývajú z dohody o zastúpení medzi splnomocniteľom a splnomocnencom. Pre

advokáta a jeho oprávnenie jednostranne vypovedať splnomocnenie vyplývajú osobitné obmedzenia zo zákona o advokácii a z interných predpisov Slovenskej advokátskej komory. Ak je obsahom zmluvy o poskytovaní právnych služieb záväzok advokáta zastupovať klienta v spore na základe procesného splnomocnenia, má advokát z povahy veci právo vypovedať splnomocnenie iba v prípade, ak sú splnené podmienky na odstúpenie od zmluvy o poskytovaní právnych služieb v zmysle § 22 zák. o advokácii. Podľa § 33b ods. 6 Občianskeho zákonníka, ak splnomocniteľ zomrie, alebo ak splnomocnenec vypovie plnomocenstvo, je splnomocnenec povinný urobiť ešte všetko, čo neznesie odklad, aby splnomocniteľ alebo jeho právny nástupca neutrpel ujmu na svojich právach. Úkony takto urobené majú rovnaké právne účinky ako keby zastúpenie ešte trvalo, pokiaľ neodporujú tomu, čo zariadil splnomocniteľ alebo jeho právni nástupcovia. V zmysle zákonného ustanovenia § 33b ods. 6 OZ, v prípade výpovede plnomocenstva je uložená splnomocnencovi povinnosť urobiť všetko, čo neznesie doklad, aby splnomocniteľ alebo jeho právny nástupca neutrpel ujmu na svojich právach. Úkony takto urobené majú rovnaké právne účinky ako keby zastúpenie trvalo, pokiaľ neodporujú tomu, čo zariadil splnomocniteľ. Obdobne podľa § 22 ods. 5 zákona o advokácii, advokát je povinný do 15 dní od doručenia oznámenia klientovi o vypovedanie zmluvy o poskytovaní právnych služieb, vykonať všetky neodkladné úkony. Výpoveď splnomocnenia, teda znamená, že v zmysle § 33b ods. 6 OZ a § 22 ods. 5 zákona o advokácii, splnomocnenec je viazaný povinnosťou uskutočniť neodkladné úkony, čo je typické pre výkon advokácie a zástupca musí zohľadniť účinky § 92 ods. 3 CSP a po vypovedaní splnomocnenia vykonať všetky príslušné neodkladné úkony. Súd má vzhľadom na uvedené za to, že aj v tomto prípade právny zástupca žalovaného bol povinný urobiť všetky neodkladné úkony k tomu, aby žalovaný sa dostavil na predmetné pojednávanie súdu konané dňa 19.1.2024. Nesplnenie tejto povinnosti nesmie byť na ujmu žalobcu, ktorý sa na pojednávanie riadne dostavil. Súd vzhľadom na uvedené hodnotil neúčast' žalovaného na danom pojednávaní ako neospravedlivenú neúčast' podľa § 183 CSP a vo veci konal a rozhodol.

20. Z prednesu právnej zástupkyne žalobcu na pojednávaní vyplynulo, že žalobca trvá na podanej žalobe. Žalobca bol na pojednávaní prítomný a tak žalobca ako aj právna zástupkyňa poukázali na to že, pri výške bezdôvodného obohatenia vychádzali ešte stále z pôvodnej sumy nájmu, aj keď táto suma je veľmi nízka oproti terajším sumám, aké sa platia v obdobných veciach, teda v obdobných nájomných vzťahoch. Žalobca trval naďalej na tom, že nie je splnená podmienka zákonného vecného bremena, na ktorú odkazuje žalovaný vo svojom odpore a vyjadreniach a navyše sa medzitým stalo právoplatným rozhodnutie stavebného úradu Michalovce na odstránenie stavby vo vlastníctve GeCom s.r.o. v predmetných nebytových priestoroch a rozhodnutie cez verejnú vyhlášku Okresného úradu Košice, odbor výstavby a bytovej politiky, zo dňa 14.11.2023 bolo potvrdené a bolo zamietnuté odvolanie spoločnosti GeCom s.r.o.. Rozhodnutie I. J., odbor výstavby a bytovej politiky je už právoplatné o čom svedčí doložka o autorizácii zo dňa 16.11.2023. Aj vzhľadom na uvedené žalobca trval na podanej žalobe.

21. Po vykonaní dokazovania súd vec právne posúdil takto:

22. Podľa § 451 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka (1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. (2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

23. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

24. Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

25. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka (1) Dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. (2) Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis. (3) Ak

ide o omeškanie s plnením veci, zodpovedá dlžník za jej stratu, poškodenie alebo zničenie, ibaže by k tejto škode došlo aj inak.

26. Podľa § 7 ods. 1 zák. č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, spoločenstvo je právnická osoba 11) založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva

27. Podľa § 13 ods. 1 zák. č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

28. Podľa § 14 ods. 1, 4 zák. č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku. (4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovania a) správcu, b) kandidáta na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe, c) predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.

29. Podľa § 66 ods. 1-5 zák. č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, (1) Podnik môže v nevyhnutnom rozsahu a ak je to vo verejnom záujme a) zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti, b) vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na cudziu nehnuteľnosť, c) vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku. (2) Povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 písm. a) sú vecnými bremenami 49) viaznuciami na dotknutých nehnuteľnostiach. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností podá podnik. 50) Ak dôjde k prevodu alebo prechodu vlastníctva siete alebo jej časti, vo vzťahu ku ktorej vznikli oprávnenia podľa odseku 1, oprávnenia podľa odseku 1 prechádzajú na nového vlastníka, ak je podnikom. (3) Podnik, ktorý poskytuje verejnú sieť, je povinný pri výkone práv podľa odseku 1 počínať si tak, aby nespôsobil škodu na nehnuteľnostiach alebo porastoch, a ak sa jej nedá vyhnúť, aby ju obmedzil na najmenšiu možnú mieru. O začatí výkonu práva je povinný upovedomiť vlastníka alebo užívateľa dotknutej nehnuteľnosti najmenej 15 dní vopred. Z dôvodu havárie, výkonu práv podľa zmluvy o poskytovaní verejných služieb alebo poruchy na vedení môže podnik vstúpiť na cudziu nehnuteľnosť aj bez predchádzajúceho upovedomenia; v takom prípade upovedomí vlastníka alebo užívateľa bezodkladne. (4) Po skončení nevyhnutných prác je podnik povinný uviesť nehnuteľnosti do predošlého stavu, a ak to nie je možné vzhľadom na povahu vykonaných prác, do stavu zodpovedajúceho predchádzajúcemu účelu alebo využívaniu nehnuteľnosti. Ak to nie je možné alebo ak je výsledný stav nehnuteľnosti horší ako jej pôvodný stav alebo ak vznikla škoda na porastoch, je povinný vyplatiť vlastníkovi nehnuteľnosti jednorazovú primeranú náhradu zodpovedajúcu miere obmedzenia využívania nehnuteľnosti. Nárok na jednorazovú náhradu si musí vlastník nehnuteľnosti uplatniť v príslušnom podniku do jedného roka odo dňa, keď sa dozvedel o skutočnosti, že došlo k vzniku núteného obmedzenia užívania nehnuteľnosti, najneskôr však do troch rokov odo dňa, keď k vzniku núteného obmedzenia užívania nehnuteľnosti došlo. Ak sa podnik a vlastník nehnuteľnosti na výške primeranej náhrady nedohodnú, každý z nich môže podať súdu návrh na rozhodnutie do šiestich mesiacov odo dňa uplatnenia si nároku v príslušnom podniku. (5) Ak je vlastník alebo užívateľ nehnuteľnosti v dôsledku

výkonu práv podniku podľa odseku 1 obmedzený v obvyklom užívaní nehnuteľnosti, má právo na jednorazovú primeranú náhradu za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti. Nárok na jednorazovú náhradu si musí vlastník nehnuteľnosti uplatniť v príslušnom podniku do jedného roka odo dňa, keď sa dozvedel o skutočnosti, že došlo k vzniku núteného obmedzenia užívania nehnuteľnosti, najneskôr však do troch rokov odo dňa, keď k vzniku núteného obmedzenia užívania nehnuteľnosti došlo. Ak sa podnik a vlastník nehnuteľnosti na výške primeranej náhrady nedohodnú, je každý z nich oprávnený podať súdu návrh na rozhodnutie do šiestich mesiacov odo dňa uplatnenia si nároku v príslušnom podniku.

30. Podľa § 21 ods. 1,2 zák. č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách, ktorý je účinný od 1.2.2022 (1) Podnik môže v nevyhnutnom rozsahu, a ak je to vo verejnom záujme, zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať a umiestňovať ich vedenia alebo ich iné časti, ako aj prídružené prostriedky, na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti alebo cudzie nehnuteľnosti nimi križovať. Vlastníkovi takejto nehnuteľnosti patrí za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti podľa prvej vety primeraná náhrada. Ak sa na rozsahu obmedzenia užívania nehnuteľnosti vlastníka a podnik nedohodnú a ide o činnosť, ktorú možno uskutočniť len na základe rozhodnutia o povolení stavby podľa overeného projektu stavby podľa osobitného predpisu,²⁹⁾ splnenie podmienok na uplatnenie práva podľa prvej vety posudzuje na žiadosť podniku stavebný úrad v overení projektu stavby a ak rozhodnutie o povolení stavby je zároveň overením projektu stavby, v konaní o stavebnom zámere. (2) S právami uvedenými v odseku 1 sú spojené tieto osobitné práva: a) vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na cudziu nehnuteľnosť alebo do cudzej nehnuteľnosti, b) vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku.

31. Podľa § 21 ods. 9 zák. č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách, Úrad na žiadosť podniku potvrdí, že existujú skutočnosti podľa odseku 9.

32. V tomto konaní mal súd za preukázané, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzavreli dňa 1.10.2009 zmluvu o prenájme nebytových priestorov, predmetnom ktorej bol prenájom nebytového priestoru v bytovom dome V1, súpisné číslo XXXX, A., B. C. D. X, na pozemku parcele č. 916/15, na LV č. XXXX v k. ú. E., obec A.. Tento nebytový priestor bol prenajatý za účelom umiestnenia rozvádzača a prívodnej kabeláže pre zabezpečenie služieb internetu pre vlastníkov bytového domu. Zmluvu uzavreli strany sporu na dobu určitú, a to 15 rokov od 1.10.2009 do 30.9.2024, bolo dohodnuté nájomné vo výške 80,04 € ročne, čo je 6,67 € mesačne. Zo strany prenajímateľa, teda žalobcu došlo k vypovedaniu predmetnej zmluvy dňa 25.1.2013, a to z dôvodu porušenia zmluvných podmienok zo strany žalovaného, pričom táto výpoveď bola žalovanému doručená preukázateľne dňa 29.1.2013. Keďže v článku VIII. ods. 4 zmluvy o prenájme bola dohodnutá 6 mesačná výpovedná lehota počítaná od 1. dňa v mesiacu nasledujúceho po doručení písomnej výpovede, začala v tomto prípade plynúť výpovedná lehota dňa 1.2.2013 a skončila dňa 31.7.2013. Uplynutím tejto výpovednej lehoty čiže dňom 31.7.2013 nájom vyššie uvedených nebytových priestorov zanikol. V konaní nebolo sporné, že žalovaný aj za obdobie od 11.10.2021 do 11.11.2021 užíval na podnikateľské účely uvedený nebytový priestor bez uzavretej nájomnej zmluvy a tým na strane žalovaného dochádzalo k bezdôvodnému obohateniu za obdobie 13 mesiacov. Žalobcov nárok je vzhľadom na uvedený preukázaný skutkový stav opodstatnený a súd preto priznal žalobcovi nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia od žalovaného za užívanie predmetného nebytového priestoru v danom období, teda od 11.10.2021 do 11.11.2022, v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ohľadne výšky tohto bezdôvodného obohatenia súd vychádzal zo sumy 6,67 €, tak ako to žiada žalobca, keďže uvedená výška bola dohodnutá v zmluve o prenájme nebytových priestorov ako cena nájmu, a preto uplatnený nárok predstavuje sumu 86,71 € (13 krát 6,67 €), ktorú sumu žalobcovi súd priznal. Súd priznal žalobcovi aj nárok na úroky z omeškania, ktorý si uplatnil v žalobe, a to vo výške 8% ročne zo sumy 86,71 € začínajúc od 12.11.2022 až do zaplatenia, keďže od uvedeného času už bol žalovaný v omeškani s vydaním bezdôvodného obohatenia. Úroky z omeškania boli žalobcovi priznané v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a v spojení s nar. vl. č. 87/95 Z.z. vo výške 8%.

33. Žalovaný síce v konaní namietal, že má oprávnenie užívať predmetnú nehnuteľnosť priamo zo zákona, a že toto oprávnenie mu vyplýva z ust. § 69 ods. 1 a 2 zák. č. 610/2003 o elektronických komunikáciách a následne v zmysle § 66a a § 78 ods. 7 zák. č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, ktorým bol zrušený zákon č. 610/2003 Z.z.. Podobne tak aj § 131 ods. 6 zák.

č. 452/2021 o elektronických komunikáciách, ktorým bol zrušený zákon č. 351/2011 Z.z. mu dáva oprávnenie k užívaniu cudzej nehnuteľnosti. Uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť užíva ako podnik, ktorý poskytuje verejnú sieť, a to vo verejnom záujme, keďže je v nevyhnutnom rozsahu oprávnený zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedený na cudziu nehnuteľnosť a povinnosť zodpovedajúca týmto oprávneniam je vecným bremenom viaznúcim na dotknutej nehnuteľnosti. Následne poukázal aj na to, že podporou tohto jeho tvrdenia je aj vydanie neodkladného opatrenia v konaní sp. zn. 10C/21/2021, ktoré sa vedie na OS Michalovce, a ktoré bolo vydané dňa 30.7.2021 a bolo potvrdené rozhodnutím Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/153/2021 zo dňa 23.11.2021 a ktorým súd uložil vlastníkovi predmetnej nehnuteľnosti povinnosť zdržať sa konania, ktorým by GeComu ako žalobcovi v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia bránil vo výkone jeho zákonného vecného bremena. Súd túto námietku žalovaného hodnotil ako neopodstatnenú vzhľadom na to, že bolo už prejednané v iných rozhodnutiach tun. súdu, ktoré riešili bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného vo vzťahu k žalobcovi za užívanie predmetného nebytového priestoru, iba za iné obdobie, a kde už bolo vyslovené, že na strane žalovaného nevzniklo oprávnenie zo zákonného vecného bremena na užívanie predmetného nebytového priestoru. Súd v iných konaniach konštatovali, že na strane žalovaného nie je splnená zákonná podmienka § 66 zák. č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, a to podmienka, že v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme prevádzkuje verejnú internetovú sieť v predmetnom nebytovom priestore. Keďže u žalovaného neexistuje zákonné vecné bremeno na užívanie predmetnej nehnuteľnosti za účelom prevádzkovania internetu v predmetnom obytnom dome a nemá ani uzatvorenú nájomnú zmluvu, vzniká na jeho strane bezdôvodné obohatenie za užívanie tejto nehnuteľnosti. Uvedené bolo právoplatne rozhodnuté rozsudkom tun. súdu sp. zn. 16C/348/2015-170 zo dňa 21.2.2018, kde bolo riešené obdobie bezdôvodného obohatenia od 1.8.2013 do 30.6.2015, pričom rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 9Co/307/2018 zo dňa 22.5.2019. Krajský súd uzavrel, že „v predmetnom bytovom dome je dlhodobo plne vybudovaná funkčná verejná elektronická komunikačná sieť a okrem žalovaného elektronické komunikačné siete poskytujú aj ďalší poskytovatelia z čoho vyplýva, že koncoví užívatelia majú možnosť tieto služby využívať. Za daného skutkového stavu je tak správne vyslovenie právneho názoru, že žalovaný v konaní nepreukázal tvrdenie o tom, že by boli splnené podmienky v zmysle zákona pre zriadenie zákonného vecného bremena, a preto je povinný plniť bezdôvodné obohatenie spočívajúce v úhrade za užívanie predmetných nebytových priestorov za požadované obdobie“. Tú istú otázku riešil v inom konaní Okresný súd Michalovce sp. zn. 7C/19/2018, kde tiež bolo riešené bezdôvodné obohatenie žalobcu vo vzťahu k žalovanému, ale za iné obdobie, a to za obdobie od 23.2.2016 do 23.2.2018, takisto bolo konštatované, že žalovanému nevzniklo zo zákona zákonné vecné bremeno na užívanie predmetného nebytového priestoru, a preto je povinný plniť bezdôvodné obohatenie. Ani za užívanie predmetnej nehnuteľnosti v čase od 11.10.2021 do 11.11.2022 žalovaný nemal zriadené k predmetnej nehnuteľnosti zákonné vecné bremeno, keďže nepreukázal, že by vo verejnom záujme prevádzkoval verejnú sieť na cudzej nehnuteľnosti a za tým účelom vstupoval na predmetnú nehnuteľnosť. Takéto zákonné vecné bremeno mu nevzniklo ani v zmysle zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách, ktorý je účinný od 1.2.2022, a ktorým bol zrušený zákon č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách. Žalovaný ani v zmysle ust. § 21 nepreukázal podmienku verejného záujmu, na základe ktorej by mu bolo v zmysle citovaných zákonných ustanovení vzniklo zákonné vecné bremeno. Zákonné vecné bremeno nevzniklo žalovanému ani v zmysle § 69 ods. 1,2 zák. č. 610/2003 Z.z., ktorý bol účinný pred účinnosťou zák. č. 351/2011 Z.z.. Súd poukazuje na to, že v predmetnom bytovom dome je plne vybudovaná funkčná verejná elektronická komunikačná sieť a okrem žalovaného poskytujú elektronické komunikačné siete aj ďalší poskytovatelia sietí a koncoví užívatelia mali a majú aj v súčasnosti možnosť ich využívať. Žalobca má s týmito poskytovateľmi internetových služieb uzavreté nájomné zmluvy, čo bolo v konaní riadne preukázané, ide okrem iného napr. o spoločnosti T-Mobile Slovensko, Minet Slovakia s.r.o., A. H., pričom títo poskytovatelia internetových služieb žalobcovi platia nájom za prenájom nebytového priestoru za účelom poskytovania internetových služieb v danom obytnom dome. Súd poukazuje tiež na to, že ku dňu vyhlásenia rozsudku bolo preukázané, že bolo právoplatne rozhodnuté o odstránení stavby, a to zariadenia novej dátovej kabeľáže na streche bytového domu V1, B. C. D. XXXX/X, A. a povinnosť odstránenia tejto stavby bola uložená žalovanému, teda spoločnosti GeCom s.r.o. s tým, že má odstrániť túto stavbu, ktorá je na bytovom dome V1, ul. Nad Laborcom 1768/2, a ktorá bola zriadená za účelom inžinierskej stavby – diaľkovej a miestnej elektronickej komunikačnej siete a vedenia, telekomunikačné stožiare a transformačné stanice. Odstránenie tejto stavby bolo nariadené žalovanému rozhodnutím mesta Michalovce, stavebný úrad, ktoré rozhodnutie je zo dňa 24.1.2023 vydané pod číslom V-2021/55720-

KA s tým, že bolo aj potvrdené Okresným úradom Košice, odbor výstavby a bytovej politiky v rozhodnutí zo dňa 14.11.2023 č.k. OÚ KE OVBP2-2023/047631-002, ktorým bolo rozhodnutie stavebného úradu – Mesta Michalovce zo dňa 24.1.2023 potvrdené. Dôvodom odstránenia tejto stavby je skutočnosť, že stavba je postavená bez stavebného povolenia a stavebník, teda žalovaný nepredložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chráneným stavebným zákonom. V rozhodnutí Mesta Michalovce je tiež uvedené, že stavba bude odstránená najneskôr do 90 dní odo doňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

34. O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že súd úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov v konaní od žalovaného s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté v osobitnom uznesení.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu (Okresný súd Michalovce) na Krajský súd v Košiciach, písomne v troch jeho vyhotoveniach. (§ 362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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). (§ 363 CSP)

Odvolanie proti rozsudku možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

(§ 365 ods.1 CSP)

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

(§ 366 CSP)

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou. (§ 371 a § 372 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona a to Exekučného poriadku a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.