

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/35/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5422200621  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Turza  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5422200621.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Turzu a členiek senátu Mgr. Kataríny Beniačovej a Mgr. Zuzany Hartelovej, v spore žalobcu: STROJSROS spol. s r.o., so sídlom Dolný Kubín, M. R. Štefánika 2258, IČO: 36 368 440, zastúpený Advokátskou kanceláriou Kováčik Legal s.r.o., so sídlom Dolný Kubín, Radlinského 1729, IČO: 47 238 429, proti žalovanému: HSG s.r.o., so sídlom Oravský Podzámok 138, IČO: 36 398 021, zastúpený Karkó s.r.o., so sídlom Žilina, Obchodná 8985/5A, IČO: 50 158 121, o určenie, že nájomný vzťah trvá, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 6C/17/2022-174 z 08.12.2022, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobcovi proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že nájomný vzťah vyplývajúci z nájomnej zmluvy z 30.03.2021 uzatvorenej medzi žalobcom a spoločnosťou Towercom, a.s., predmetom ktorej je nájom časti pozemku parc. KN-C č. 703/1 a časti pozemku parc. KN-C č. 703/8, zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. obce F. S., podľa geometrického plánu, trvá (I.). Súd konanie v časti, ktorá bola pripustená ako zmena žaloby v znení, že „nájomný vzťah uvedený v petite žaloby trvá do 30.03.2036“, zastavuje (II.). Súčasne rozhodol, že žalobca má voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 90 % (III.). Žalovaný ako aktuálny prenajímateľ doručil výpoveď z nájomnej zmluvy žalobcovi, ktorú tento považuje za neplatnú, pričom žalovaný v priebehu tohto sporu podal žalobu na vypratanie prenajatých pozemkov. Preto určovací žaloba je prostriedkom, ktorým možno vyriešiť spornosť otázky platnosti/neplatnosti výpovede a teda trvania či netrvania nájmu, a preto mal žalobca naliehavý právny záujem na jej podaní, na ktorom nič nemení podanie žaloby žalovaným, podľa ktorého žaloba na plnenie predchádza žalobe na určenie, keďže uvedené by platilo iba vtedy, ak by žaloba na plnenie bola k dispozícii žalobcu, čo však v danej veci nebolo možné (7 Cdo 268/2019). Ďalej vychádzal z toho, že žalobca a právny predchodca žalovaného, spoločnosť Towercom, a.s. ktorý na neho predmetné pozemky previedol kúpnu zmluvou z 19.11.2021, uzavreli nájomné zmluvy 30.09.2016 a 30.03.2021 s určenou dobou nájmu, ktorá sa môže skončiť jej uplynutím, dohodou alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v zmluve, pretože nájomca 1. hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy a ani na písomnú výzvu prenajímateľa nevykoná nápravu, 2. opakovane neuhradí nájomné, pričom hrubým porušením povinností je ich opakované porušenie alebo ak ich porušenie trvá napriek písomnému upozorneniu alebo hrozí, alebo už bola spôsobená väčšia škoda. Pozemky boli prenajaté za účelom zabezpečenia prístupu žalobcu k jeho susediacim nehnuteľnostiam a najmä za účelom vybudovania prístupovej cesty k nim. Povinnosťou nájomcu podľa zmluvy bolo vybudovať na predmete nájmu prístupovú cestu - prístupové komunikácie k susediacim nehnuteľnostiam a posunúť na vlastné náklady pôvodné oplotenie do vzdialenosti 15 m. Listom zo 24.11.2021 žalovaný oznámil žalobcovi kúpu pozemkov a vstup do práv prenajímateľa a upozornil ho,

že podstatným spôsobom porušil nájomnú zmluvu tým, že prístupová cesta nebola vybudovaná ani započatá jej výstavba, pričom parcely využíva na iný účel, a to podnikateľskú činnosť, keďže na nich bez povolenia a súhlasu prenajímateľa vybuďoval stavby - požiarne nádrže, 2 stĺpy s kamerovou technikou, oceľovú konštrukciu/prístrešok a plynovú stavbu, čím fakticky rozšíril areál svojho podniku. Súčasne ho vyzval v lehote 30 dní odstrániť z pozemkov uvedené stavby a využívať ich na dohodnutý účel. Keďže k odstráneniu protiprávneho stavu nedošlo, listom z 10.01.2023 žalovaný nájomnú zmluvu vypovedal. Fotografiami mal preukázané, že prenajaté časti pozemkov sú oplotené, pohybujú sa po nich vozidlá a možno sa z nich dostať na pozemky a stavby žalobcu, nepochybne tak plnia funkciu prístupu k nim. Pozemky sa stali súčasťou areálu žalobcu na základe dohody v nájomnej zmluve, že ich oplotí, preto oplotenie nemôže predstavovať porušenie jeho povinností, ale jej splnenie. Pokiaľ sú súčasťou oplotenia aj 2 stĺpy s kamerovou technikou, nepredstavuje to porušenie povinnosti žalobcu, pretože kamerový systém slúži k ochrane jeho aj prenajatého majetku, pričom zmluva mu ukladá povinnosť bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi hroziace nebezpečenstvo škody na predmete nájmu. Ďalej mal za to, že súčasne nemôže (hrubé) porušenie zmluvnej povinnosti užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom predstavovať to, že žalobca postavil na prenajatých pozemkoch kryogénnu stanicu, požiarne a vodovodné nádrže a taktiež oceľový prístrešok. Vybudovanie stavby na pozemku predstavuje zmenu tohto pozemku, pričom podľa § 667 ods. 1 OZ môže dôjsť k zmene predmetu nájmu len so súhlasom prenajímateľa, keď obsah, formu ani moment, v ktorom má k udeleniu súhlasu OZ neupravuje, môže ísť o súhlas písomný, ústny alebo aj konkludentný, či už v nájomnej zmluve alebo udelený samostatne počas trvania nájmu, pred vykonaním zmien, počas ich vykonávania ako aj po ich vykonaní. V prípade zmeny v osobe prenajímateľa však súhlas s vykonaním zmeny udelený pôvodným prenajímateľom pôsobí aj voči jeho právnenému nástupcovi. Spoločnosti Towercom, a.s. ako účastníkovi stavebného konania sa stavebné povolenie na kryogénnu stanicu doručovalo, preto ak by so stavbou nesúhlasila, vydané by nebolo, resp. by voči nemu podala odvolanie, čo sa však nestalo, keďže nadobudlo právoplatnosť. Pri vodovodných a požiarnych nádržiach táto spoločnosť udelila súhlas s ich vybudovaním písomne 28.06.2021, pričom ak tento súhlas o tri mesiace odvolala, neznamená to, že udelený nebol, tak ako to tvrdí žalovaný. Žalobca pritom tvrdil, že k odvolaniu súhlasu došlo až po dobudovaní nádrží, čo žalovaný účinne nerozporoval a stalo sa tak nesporným. K zmene/úprave na predmet nájmu tak došlo so súhlasom vtedajšieho prenajímateľa. So súhlasom prenajímateľa došlo podľa tvrdenia žalobcu aj k vybudovaniu oceľového prístrešku, ktoré tvrdenie nebolo žiadnym dôkazom vyvrátené. Vzhľadom na uvedené nemôže vybudovanie týchto stavieb predstavovať porušenie zmluvných ani zákonných povinností a nemôže byť dôvodom na výpoveď zmluvy. Dôvodom na výpoveď nemôže byť ani to, že oceľový prístrešok mal mať podľa žalovaného stavebné povolenie, keďže sa jedná o nedodržanie verejno-právnych predpisov a pre konštatovanie hrubého porušenia povinností nájomcu je podstatné, či prenajímateľ dal k vybudovaniu „stavby“ súhlas alebo nie. Z ust. § 667 ods. 2 OZ vyplýva, že ak nájomca vybuďoval akékoľvek stavby na prenajatých pozemkoch bez súhlasu prenajímateľa, nie je to dôvod na výpoveď nájomnej zmluvy, ale prenajímateľovi vzniká právo od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak by bola zároveň splnená podmienka, že v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci značná škoda. Dôvodom výpovede žalovaného je skutočnosť, že nájomca podľa neho užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, pričom samotná zmluva takýto výpovedný dôvod nezakotvuje a takýto výpovedný dôvod nevyplýva ani z OZ. Upravuje ho len zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, t. j. netýka sa pozemkov. Pokiaľ žalovaný vo výpovedi uviedol, že žalobca na prenajatých pozemkoch nevybuďoval prístupovú cestu ani s jej výstavbou nezačal, mal za to, že prenajaté plochy boli spevnené a ako vyplýva z predložených fotografií do takej miery, že sa po nich bez ďalšieho pohybujú nákladné motorové vozidlá, pričom nájomná zmluva presne nezakotvuje ako má prístupová cesta vyzerat' a tiež, kedy má byť dokončená. Výpoveď žalovaného sa tak neopiera o niektorý z dohodnutých dôvodov výpovede, keď OZ nezakotvuje zákonné dôvody výpovede z nájmu (iba vo vzťahu k bytom), pričom § 679 ods. 3 zakotvuje právo prenajímateľa kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo, že mu hrozí značná škoda. Výpoveď je vzhľadom na uvedené nedôvodná a neplatná a nemohla mať za následok skončenie nájomného vzťahu a tento nájomný vzťah naďalej trvá, preto žalobe žalobcu v znení jej čiastočného späťvzatia vyhovel. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP prihladnuc na čiastočný nepatrný úspech predstavujúci zastavenú časť konania, ktorá predmet konania tvorila len krátky časový úspech, určený vo výške 5 %, priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 90 % (95 % mínus 5 %).

2. Proti uvedenému rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. e/, f/, h/ CSP a žiadal ho zmeniť tak, že žalobu bude zamietnutá, resp. zrušiť

a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Nesúhlasil s tým, že stavby/ stavebné konštrukcie boli postavené so súhlasom prenajímateľa a tieto mohol žalobca užívať aj po podpise nájomnej zmluvy z 30.03.2021. Vo vzťahu k stavbe „základ pod kryogénnu dusíkovú stanicu“ uviedol, že právo na jej umiestnenie vyplýva z prvej nájomnej zmluvy, keď z jej kolaudačného rozhodnutia vyplýva, že sa jedná o stavbu dočasnú, viazanú na trvanie tejto nájomnej zmluvy. Prvá nájomná zmluva však zanikla podpisom nájomnej zmluvy z 30.03.2021, na základe ktorej už nie je žalobca oprávnený užívať predmet nájmu za účelom umiestnenia a užívania kryogénnej dusíkovej stanice a pokiaľ tak robí, nemá na to právny titul a dopustil sa porušenia nájomnej zmluvy z 30.03.2021. Už v čase podania výpovede sa v jej prípade jednalo o nepovolenú a neoprávnenú stavbu. Pokiaľ ide o stavbu vodovodných a požiarnych nádrží aj táto bola zrealizovaná bez súhlasu vlastníka pozemkov, čo opakovane uvádzal jednak vo svojich vyjadreniach, oznámení o zmene prenajímateľa, výzve na vykonanie nápravy a výpovedi z nájomnej zmluvy. Z listu spoločnosti Towercom, a.s. z 27.09.2021 ďalej vyplýva, že nádrže ešte v čase odvolania súhlasu neboli dokončené, keďže vtedajší vlastník sa vyjadroval o ich výstavbe a umiestňovaní. Preto tvrdenie žalobcu o ich vybudovaní pred odvolaním súhlasu bolo jednak v rozpore s jeho tvrdeniami ako aj listinnými dôkazmi a odvolanie súhlasu až po ich vybudovaní nemožno považovať za nesporné. Vzhľadom na preukázanie odvolanie súhlasu a vzhľadom na neexistenciu príslušných administratívnych rozhodnutí stavebného úradu, sa súd nevysporiadal s tým, na základe akého právneho titulu je žalobca oprávnený mať a užívať požiarnu nádrž na predmete nájmu, nakoľko nájomná zmluva z 30.03.2021 mu takéto právo nepriznáva. Spoločnosť Towercom, a.s. žalobcovi nikdy nedala súhlas s výstavbou oceľového prístrešku, na čo poukazoval v priebehu konania opakovane. Žalobca sa vo svojej výpovedi nevedel jednoznačným spôsobom vyjadriť k údajnému súhlasu („tak ja predpokladám, že som ho mal...“) ani jeho forme, kedy a kým bol daný („neviem osobu, ktorá tento súhlas dala“) ani či táto osoba bola oprávnená na takýto súhlas, čo spochybňuje hodnovernosť takéhoto tvrdenia. Rovnako nie je možné akceptovať názor súdu, že to bol on, na kom spočívalo dôkazné bremeno ohľadne preukázania neexistencie súhlasu na výstavbu oceľového prístrešku, keďže nemôže dokazovať neexistenciu určitej skutočnosti. Preto žalobca dôkazné bremeno, že mal súhlas na vybudovanie prístrešku, neunesol, a aj pri prístrešku sa jedná o stavbu nepovolenú/nelegálnu. Výstavba stĺpov s kamerovou technikou bola taktiež realizovaná bez súhlasu prenajímateľa a taktiež boli postavené bez akéhokoľvek administratívneho povolenia či ohlásenia stavebnému úradu. Závery súdu, že žalobca tak zabezpečil ochranu svojho ako aj prenajatého majetku nemôže obstať, nakoľko takéto oprávnenie mu nevyplyva z nájomnej zmluvy ani z iného právneho úkonu. Vo vzťahu k vyššie uvedeným stavbám poukázal na čl. nájomnej zmluvy z 30.03.2021, podľa ktorého zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné s tým, že nadobudnutím jej platnosti sa ruší predchádzajúca nájomná zmluva z čoho vyplýva, že aj keď v minulosti existovali nejaké súhlasy s výstavbou či obdobné úkony, tieto zanikli. Ak nájomná zmluva z 30.03.2021 predstavuje komplexnú dohodu medzi stranami, nie je možné tvrdiť, že údajné súhlasy s výstavbou udelené pred jej podpisom, sú stále v platnosti, keď navyše neboli ani preukázané. V zmluve je súčasne vymedzené, za akým účelom môže nájomca prenajaté pozemky užívať a ak mal v úmysle užívať ich iným ako dohodnutým spôsobom, mal možnosť to uviesť v novej nájomnej zmluve, súd sa však s uvedenými skutočnosťami žiadnym spôsobom nevysporiadal. Nestotožnil sa s názorom súdu, že ak by aj boli na predmete nájmu postavené stavby bez súhlasu majiteľa, resp. ak by bol užívaný iným ako zmluvne dohodnutým spôsobom, nezakladalo by to dôvod výpovede zmluvy, pretože ak nájomná zmluva jednoznačne definuje účel nájmu a ak nájomca predmet nájmu užíva v rozpore s dohodnutým účelom, je nutné jeho konanie považovať za konanie, ktorým porušuje povinnosti vymedzené zmluvou, nakoľko je protiprávne. O to viac, že sa jedná o porušenie zmluvných povinností, ak nájomca postavil na predmete nájmu neoprávnene nepovolené/nelegálne stavby, keď dôvod výpovede spočíval aj v tom, že si žalobca na predmete nájmu neoprávnene rozšíril areál svojho podniku a vykonáva na ňom svoju podnikateľskú činnosť. Opakovane navrhoval vykonanie ohliadky na mieste samom za účelom zistenia rozhodujúcich skutočností spočívajúci v rozsahu a spôsobe protiprávneho konania žalobcu (charakter a rozsah stavieb, rozsah skladovania materiálu, spôsob užívania predmetu nájmu,...) súd však navrhovaný dôkaz nevykonával. V priebehu sporu podal na žalobcu žalobu o vypratanie pozemkov, ktoré tvoria predmet nájmu, pričom ak je možné právny vzťah medzi stranami vyriešiť komplexne prostredníctvom žaloby na plnenie podľa § 137 písm. a/ CSP, nie je naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je podľa § 137 písm. c/ CSP, keďže v konaní o vypratanie nehnuteľností sú musí súd prejudiciálne vyriešiť otázku (ne)existencie nájomného vzťahu medzi stranami sporu a dôjde v ňom k usporiadaniu všetkých sporných práv strán.

3. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného žiadal rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Z nájomnej zmluvy z 30.03.2021 vyplýva, že prenajíateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu do užívania tak ako stojí a leží, čo nájomca berie na vedomie a vyhlasuje, že je plne oboznámený so stavom predmetu nájmu, keď z vykonaného dokazovania vyplýva, že prenajíateľ Towercom, a.s. žalobcovi odovzdal predmet nájmu už s postavenými stavbami, na ktoré dal žalobcovi ako nájomcovi súhlas ešte za trvania prvej nájomnej zmluvy. K stavbe prístrešku mal žalobca predošlým prenajíateľom udelený súhlas, čo vyplynulo z výsluchu konateľa, pravdivosť ktorého tvrdenia žalovaný nepoprel. Kryogénna stanica bola vybudovaná po súhlase vtedajšieho prenajíateľa už v roku 2017 a vodné a požiarne nádrže boli vybudované taktiež po predchádzajúcom súhlase vtedajšieho prenajíateľa, a v čase odvolania súhlasu už boli vybudované, ktorá skutočnosť vyplýva z jeho listu adresovaného prenajíateľovi zo dňa 11.10.2021, ktoré tvrdenie rovnako ako v prípade oceľového prístrešku nebolo účinne popreté a stalo sa nesporným. Z listu spoločnosti Towercom, a.s., ktorým odvolala súhlas nevyplýva, že v čase odvolania súhlasu stavby neboli dokončené. Žalovaný vstúpil do práv a povinností pôvodného prenajíateľa v celom rozsahu, teda nemôže byť na ťarchu jeho ako žalobcu vysvetľovať zámery pôvodného prenajíateľa a žalovaný nemôže mu vyčítať, že si mal v novej nájomnej zmluve dojednať ustanovenia o tom, že predmet nájmu sa bude využívať na iný než dovtedy zmluvne dohodnutý účel. V kontexte uvedeného je opakovaná argumentácia žalovaného o tom, že nová nájomná zmluva ruší všetky pôvodné dojednania, nesprávna a v rozpore s dobrými mravmi.

4. Žalovaný vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu zotrval na skutočnostiach uvedených v odvolaní ako aj svojich predchádzajúcich vyjadreniach. Jediný právny úkon, ktorý medzi stranami existuje je predmetná nájomná zmluva, ktorej účastníci sú viazaní výlučne právami a povinnosťami z nej vyplývajúcimi, z ktorej vyplýva účel nájmu a len ona predstavuje komplexnú dohodu medzi stranami a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy, vyhlásenia a porozumenia, a to či už ústne alebo písomné, keď žalobca sa správal ako keby mal so žalovaným uzavretú úplne inú nájomnú zmluvu.

5. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného zotrval na svojich predchádzajúcich vyjadreniach.

6. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) a postupom bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 385 CSP odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

7. Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedol v rámci odvolacie konania žalovaný konštatuje, že súd prvej inštancie vo veci samej v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci, vykonal potrebné dokazovanie a následne dospel k správny skutkovým a právnym záverom. V tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia naplňujúcimi atribúty ust. § 220 ods. 2 CSP, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať (§ 387 ods. 2 CSP), keďže ani odvolateľ vo svojom odvolaní neuviedol žiadne podstatné skutočnosti, s ktorými by sa súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť zistený skutkový stav a prijaté právne závery. Z odôvodnenia rozhodnutia pritom vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej.

8. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku a k odvolacím námietkam žalovaného krajský súd dopĺňa, že podľa nájomnej zmluvy z 30.03.2021 prenajíateľ, do ktorého právneho postavenia žalobca vstúpil po odkúpení predmetných parciel (§ 680 ods. 2 OZ) ju môže vypovedať iba vtedy, ak nájomca hrubo porušuje povinnosti z nej vyplývajúce, pričom podľa čl. V. zmluvy povinnosťou nájomcu je vybudovanie cesty na predmete nájmu - prístupovej komunikácie ku susediacim nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve (čo je zároveň aj účelom nájmu), posunúť na vlastné náklady pôvodné oplotenie o 15 m a oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu hroziace nebezpečenstvo škody na predmete nájmu a umožniť vykonanie potrebných prác. Z predloženej fotodokumentácie, s ktorou sa súd oboznámil za účasti oboch strán vyplýva, že prístupová cesta spevnením povrchu predmetu nájmu bola vybudovaná, keď spôsob, akým mala byť vyhotovená, v zmluve dohodnutý nebol, taktiež ako ani doba vyhotovenia, ktorá aj keby k vyhotoveniu nedošlo (čo sa však nestalo) by trvala počas celého nájmu. Žalovaný však ako dôvod vo výpovedi neuviedol ani jeden z dohodnutých dôvodov, a preto jeho výpoveď je neplatná, pričom dôvody v nej uvedené, t. j. že na pozemkoch boli vybudované bez povolenia a súhlasu prenajíateľa stavby, mohli byť len dôvodom na odstúpenie od zmluvy, ak by v ich dôsledku na nich

vznikala škoda alebo hrozila značná škoda (§ 667 ods. 2, § 679 ods. 3 OZ), tak ako správne konšatoval súd prvej inštancie.

Nepravdivé sú pritom tvrdenia žalovaného týkajúce sa kryogénnej dusíkovej stanice, že bola povolená do dňa trvania nájomnej zmluvy z 30.09.2016 (na ktorú odkazuje stavebné povolenie), ktorá podpisom zmluvy zo dňa 30.03.2021, podľa čl. VII. bod 3 zanikla, keďže z kolaudačného rozhodnutia z 05.06.2017 vyplýva, že stavba je povolená do doby trvania zmluvného vzťahu stavebníka a vlastníka dotknutého pozemku, ktorý aj na základe zmluvy z 30.03.2021 trval.

Neobstojí ani tvrdenie žalovaného, že žalobca postavil požiarne nádrže bez súhlasu prenajímateľa. Že boli postavené s jeho súhlasom vyplýva z listu prenajímateľa z 28.06.2021. Z obsahu spisu ako aj odvolania vyplýva, že žalovaný počas konania namietal, že žalobca postavil požiarne nádrže bez súhlasu prenajímateľa avšak nenamietal, že boli dokončené pred jeho odvolaním listom z 27.09.2021, preto správne súd prvej inštancie konšatoval, že toto tvrdenie žalobcu sa stalo nesporným (§ 151 ods. 1 CSP). To, že požiarne nádrže neboli v čase odvolania súhlasu vybudované má vyplývať z listu prenajímateľa z 27.09.2021, žalovaný začal tvrdiť až v odvolaní, a preto súd na tieto novoty ani nemohol prihliadnuť, keďže žalovaný ani len netvrdil, že tak nemohol učiniť už pred súdom prvej inštancie (§ 366 písm. d/ CSP), keď navyše v uvedenom liste sa to, že nádrže neboli dokončené neuvádza.

Neobstojí ani námietka žalovaného, že oceľový prístrešok bol postavený bez súhlasu prenajímateľa a že súd na neho nesprávne preniesol dôkazné bremeno. Keďže civilné sporové konanie je založené na zásade kontradiktórnosti je povinnosťou strán uviesť dôležité skutkové tvrdenia a podprieť ich dôkazmi (čl. 8, § 149 CSP), pričom dôkazným prostriedkom je aj výsluch strany (§ 187 ods. 2 CSP). Konateľ žalobcu pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že pred postavením prístrešku mal určite telefonický súhlas prenajímateľa a tento bol pred podpisom nájomnej zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že žalobca svoje tvrdenia podoprel týmto dôkazom. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že súhlas na výstavbu oceľového prístrešku zo strany prenajímateľa nebol daný, bolo na ňom uvedené preukázať, tak ako to uviedol aj súd prvej inštancie stanoviskom spoločnosti Towercom, a.s., ktorý dôkaz však žalovaný nenavrhol, a preto neobstojí ani jeho námietka, že súd postupoval v rozpore s negatívnou dôkaznou teóriou. Konateľ žalovaného pritom pri výsluchu uviedol len, že zo strany štatutára prenajímateľa Towercom, a.s., mu bolo povedané, že v dobe predaja pozemkov žiadny súhlas na výstavbu zariadení nebol vydaný.

Neobstojí ani námietka žalovaného týkajúca sa čl. VII. bod 3 nájomnej zmluvy z 30.03.2021, podľa ktorej ak by aj v minulosti existovali nejaké súhlasy s výstavbou, či obdobné „úkony“, uzatvorením nájomnej zmluvy tieto zanikli, keďže podľa § 35 ods. 2 OZ právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať podľa ich jazykového vyjadrenia, pričom v uvedenom článku je uvedené, že zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné, t. j. neuvádza sa v ňom, že uzatvorením zmluvy dochádza k zániku predchádzajúcich súhlasov.

9. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a k ďalšej odvolacej námietke žalovaného krajský súd dopĺňa, že len súd rozhodne, ktorý z navrhnutých dôkazov vykoná (§ 185 ods. 1 CSP) s prihliadnutím na zásadu hospodárnosti a rýchlosti konania (čl. 17 CSP), keď fotodokumentácia, s ktorou sa súd oboznámil za účasti oboch strán bola aj pre odvolací súd pre posúdenie veci dostačujúca, keďže z nej boli dostatočne zrejmé skutočnosti, ktoré mali byť predmetom ohliadky na mieste samom.

10. Vychádzajúc aj z uvedených skutočností, vysporiadajúc sa s podstatnými námietkami žalovaného, či už v prvostupňovom alebo odvolacom konaní, krajský súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil včetně nároku na náhradu trov konania, ktorý žalobcovi vzhľadom na jeho čiastočný úspech podľa § 255 ods. 2 CSP priznal v stanovenom rozsahu.

11. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania krajský súd rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi plne úspešnému v odvolacom konaní ho priznal v plnom rozsahu.

12. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

: Proti tomuto rozsudku odvolanie n i e j e príпустné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).