

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 26C/441/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212224785
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Naďa Pethőová
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2015:1212224785.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní vedenom sudkyňou JUDr. Naďou Pethőovou v právnej veci navrhovateľa P. O., A.. XX.X.XXXX, W. O. W. XXX, zastúpená JUDr. Jozef Czibula, advokát so sídlom vo Vlčanoch, 749, proti odporcovi Orange Slovensko, a.s., Prievozská 8/A, Bratislava, zastúpený BG Partners, s.r.o., IČO: 47249561, Zámocká 36, Bratislava, o odstránenie zariadení slúžiacich na technické účely, takto

rozhodol:

Súd návrh zamietla.

Navrhovateľka je povinná zaplatiť odporcovi náhradu trov konania vo výške 410,94 eur do 3 dní k rukám právneho zástupcu odporcu.

odôvodnenie:

Navrhovateľka návrhom podaným súdu dňa 28.6.2012 žiadala, aby súd odporcovi uložil povinnosť vypratať predmet nájmu „strešnej plochy budovy nachádzajúcej sa na ulici W. XXX O. W.“ evidovanej na LV XXXX, postavený na bytový dom po s.č. XXX na parc. č. XX/XX, XX/XX, XX/XX Y. XX/XX v k.ú. Obce O. W. do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, a to z dôvodu neexistencie oprávnenia k užívaniu vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti na strane odporcu.

Odporca s návrhom nesúhlasil.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľky a odporcu, vyjadrením právneho zástupcu navrhovateľky a odporcu, Zmluvou o nájme zo X.X.XXXX, výpisom z LV č. XXXX, písomnou korešpondenciou navrhovateľky a odporcu, zápisnicami zo schôdze vlastníkov bytov, výzvami na odstránenie technického zariadenia, ostatným materiálom v spise obsiahnutým a dospel k nasledovným zisteniam skutkového a právneho stavu veci:

Z návrhu, vyjadrenia právneho zástupcu, Zmluvy o nájme a korešpondencie navrhovateľky a odporcu vyplynulo, že Stavebné bytové družstvo X.T. L. ako pôvodný výlučný vlastník nehnuteľnosti evidovanej Správou katastra Galanta na LV č. XXXX, bytový dom s.č. XXX na parc. č. XX/XX, XX/XX, XX/XX Y. XX/XX, uzatvoril s právnym predchodcom odporcu GLOBTEL GSM, a.s., Zmluvu o nájme zo dňa X.X.XXXX, predmetom ktorej bola v §1 bod 1. Zmluvy definovaná strešná plocha budovy nachádzajúcej sa na ul. W. XXX, O. W., pôvodne na LV č. XXX, s.č. XXX, parc. č. XXX v k.ú. O.Á. W. za účelom umiestnenia zariadení, systémov a antén pre riadne fungovanie siete mobilných telefónov GSM. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, do X.X.XXXX. Vyššie uvedený vlastník Zmluvou o prevode vlastníctva bytu v roku 2005 previedol vlastníctvo k bytom v bytovom dome a spoločným zariadeniam bytového domu na vtedajších užívateľov bytom (LV č. XXXX). Odporca faxom z XX.XX.XXXX požiadal o predĺženie

nájomnej zmluvy do X.X.XXXX, ktorá zmluva bola do uvedeného dátumu predĺžená. Odporca následne opakovane žiadal navrhovateľku ako zástupkyňu Samosprávy XX W. O. W. XXX o opakované predĺženie nájomnej zmluvy, rovnako aj o umožnenie rekonštrukcie a opravy technického zariadenia umiestneného na strešnej časti budovy, avšak ku konsenzu ohľadne predĺženia účinnosti nájomnej zmluvy, ani ohľadne rekonštrukcie technického zariadenia medzi vlastníckmi bytov a spoločných zariadení nedošlo. Na základe uvedeného mala navrhovateľka za to, že odporca užíva strešnú časť bytového domu bez právneho dôvodu, na základe čoho žiadala o uloženie povinnosti vypratať strešnú časť bytového domu.

Navrhovateľka pre doplnenie uviedla, že z dôvodu umiestnenia technického zariadenia odporcu na streche bytového domu je strecha v podstate neopraviteľná, technické zariadenie ju poškodzuje, zabraňuje jej riadnej údržbe a sporadicky spôsobuje neúmernú hlučnosť vylučujúcu riadne užívanie nehnuteľnosti jej vlastníckmi. Poukázala na nezájem odporcu a doriešenie problematickej situácie.

Odporca s návrhom nesúhlasil, uviedol, že je pravdou, že odporca sa doposiaľ snaží o predĺženie nájomnej zmluvy, prípadne o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy s vlastníckmi bytov a spoločných častí a zariadení, avšak bezúspešne. Poukázal však na to, že ide o jeho ústretovosť nad rámec zákona, nakoľko odporca ako podnik podľa §69 ods. 1 písm. a/ z.č. 610/2003 Z.z. a v súčasnosti podľa § 66 ods. 1 z.č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách je oprávnený vo verejnom záujme zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti. V súvislosti s uvedeným mal za to, že odporca sa zo zákona stal oprávneným z vecného bremena a vlastníckmi bytov a spoločných častí a zariadení bytového domu povinnými znášať vecné bremeno, a to bez potreby vyznačenia tejto právnej skutočnosti v príslušnom liste vlastníctva, nakoľko záznam o vecnom bremene má v tomto prípade (vznik vecného bremena zo zákona) len evidenčný, nie konštitutívny, charakter. Na základe uvedeného žiadal návrh zamietnuť.

Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Vychádzajúc z právneho názoru Krajského súdu v Trnave uvedenom v odôvodnení uznesenia č.k. 11Co/177/2013-91 zo dňa XX.X.XXXX, ktorým odvolací súd zrušil rozsudok prvostupňového súdu, v danom prípade je nárok uplatnený navrhovateľkou výkonom práv hospodárenia so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 OZ, o ktorom rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Navrhovateľka podala návrh ako minoritný vlastník, pričom súhlas podielových spoluvlastníkov bol navrhovateľke udelený písomne, a to v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov z X.X.XXXX, XX.X.XXXX, na základe čoho (v rozpore s právnym názorom odporcu) súd má aktívnu legitímáciu navrhovateľky za preukázanú.

Z vykonaného dokazovania vo veci samej mal súd za preukázané, že Stavebné bytové družstvo X.Č. L. ako pôvodný výlučný vlastník nehnuteľnosti evidovanej Správou katastra Galanta na LV č. XXXX, bytový dom s.č. XXX na parc. č. XX/XX, XX/XX, XX/XX a XX/XX, uzatvoril s právnym predchodcom odporcu GLOBTEL GSM, a.s., Zmluvu o nájme zo dňa X.X.XXXX, predmetom ktorej bola v §1 bod 1. Zmluvy definovaná strešná plocha budovy nachádzajúcej sa na ul. W. XXX, O. W., pôvodne na LV č. XXX, s.č. XXX, parc. č. XXX v k.ú. O. W. za účelom umiestnenia zariadení, systémov a antén pre riadne fungovanie siete mobilných telefónov GSM. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, do X.X.XXXX. Vyššie uvedený vlastník Zmluvou o prevode vlastníctva bytu v roku XXXX previedol vlastníctvo k bytom v bytovom dome a spoločným zariadeniam bytového domu na vtedajších užívateľov bytom (LV č. XXXX). Odporca faxom z XX.XX.XXXX požiadal o predĺženie nájomnej zmluvy do X.X.XXXX, ktorá zmluva bola do uvedeného dátumu predĺžená. Odporca následne opakovane žiadal navrhovateľku ako zástupkyňu Samosprávy XX W. O. W. XXX o opakované predĺženie nájomnej zmluvy, rovnako aj o umožnenie rekonštrukcie a opravy technického zariadenia umiestneného na strešnej časti budovy, avšak ku konsenzu ohľadne predĺženia účinnosti nájomnej zmluvy, ani ohľadne rekonštrukcie technického zariadenia medzi vlastníckmi bytov a spoločných zariadení nedošlo.

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

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

Podľa § 676 ods. 2 OZ ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Podľa § 78 ods. 7 z.č. 351/2011 Z.z. oprávnenia k cudzím nehnuteľnostiam, ako aj obmedzenia ich užívania, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, zostávajú nedotknuté.

Podľa § § 69 ods. 1 písm. a/ z.č. 610/2003 Z.z. v znení účinnom do 1.11.2011 podnik, ktorý poskytuje verejnú sieť, je vo verejnom záujme a v nevyhnutnom rozsahu oprávnený zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti,

Podľa § 69 ods. 2 z.č. 610/2003 Z.z. v znení účinnom do 1.11.2011 povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 písm. a) sú vecnými bremenami²⁸⁾ <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/610/20110501>>viaznuciami na dotknutých nehnuteľnostiach. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností podá podnik.

Podľa § 12 ods. 1 písm. a/ z.č. 110/1964 Zb. v znení účinnom do 1.7.2000 organizáciám spojov prislúchajú vo verejnom záujme oprávnenia: zriaďovať a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach telekomunikačné nadzemné a podzemné vedenia včítane potrebných oporných a vytyčovacích bodov,

Podľa § 12 ods. 3 z.č. 110/1964 Zb. v znení účinnom do 1.7.2000 oprávnenia podľa odseku 1 sú vecnými bremenami viaznuciami na dotknutých nehnuteľnostiach a nezapisujú sa do evidencie nehnuteľností.

Podľa § 151n ods. 1 OZ vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Podľa § 151o ods. 1 OZ vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20150401>> tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

Právny predchodca navrhovateľky a odporca uzavreli nájomnú zmluvu podľa ust. § 663 OZ, predmetom ktorej bol nájom strešnej plochy budovy nachádzajúcej sa na ul. W. XXX, O.E. W., pôvodne na LV č. XXX, s.č. XXX, parc. č. XXX v k.ú. O. W. za účelom umiestnenia zariadení, systémov a antén pre riadne fungovanie siete mobilných telefónov GSM. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, do X.X.XXXX. Vyššie uvedený vlastník Zmluvou o prevode vlastníctva bytu v roku XXXX previedol vlastníctvo k bytom v bytovom dome a spoločným zariadeniam bytového domu na vtedajších užívateľov bytom (LV č. XXXX). Odporca faxom z XX.XX.XXXX požiadal o predĺženie nájomnej zmluvy do X.X.XXXX, ktorá zmluva bola do uvedeného dátumu predĺžená. Odporca následne opakovane žiadal navrhovateľku ako zástupkyňu Samosprávy XX W. O. W. XXX o opakované predĺženie nájomnej zmluvy, rovnako aj o umožnenie rekonštrukcie a opravy technického zariadenia umiestneného na strešnej časti budovy, avšak ku konsenzu ohľadne predĺženia účinnosti nájomnej zmluvy, ani ohľadne rekonštrukcie technického zariadenia medzi vlastníkmi bytov a spoločných zariadení nedošlo. Zriadením vecného bremena vzniklo zo zákona v zmysle § 12 ods. 1 písm. a/ a ods. 3 z.č. 110/1964 Zb. vecné bremeno, z ktorého bol povinný navrhovateľ (právny predchodca) a oprávnený odporca. Ust. § 151n ods. 1 OZ definuje vecné bremeno tak, že toto obmedzuje navrhovateľa ako vlastníka označenej nehnuteľnosti tým, že je povinný strieť

užívanie predmetnej časti pozemku a nehnuteľnosti pri prevádzkovaní technického zariadenia odporcu. Vzhľadom na uvedené súd návrh ako neodôvodnený v celom rozsahu zamietol, nakoľko išlo o povinnosť vypratať nehnuteľnosť navrhovateľky (odstrániť technické zariadenie zo strešnej časti budovy), nakoľko odporca je oprávnený predmetnú vecným bremenom zaťaženú nehnuteľnosť užívať v rozsahu zákona. Vzhľadom na existenciu vecného bremena zo zákona je skončenie nájmu na základe nájmovej zmluvy po nesúhlase s opätovným predĺžením jej platnosti irelevantnou skutočnosťou. V konaní navrhovateľka nepreukázala zánik predmetného vecného bremena podľa ust. § 151p OZ, ktorá ako rozhodujúca právna skutočnosť by bola dôvodom návrhu vyhovieť.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p., kde odporca ako plne úspešný účastník konania má právo na náhradu jeho trov, a to trov právneho zastúpenia odporcu v celkovej výške 410,94 eur a pozostávajú z (podľa Vyhl. MS SR č. 655/2004 Z.z.):

- Prevzatie a príprava vecí 64,53 eur + RP 8,39 eur
- Pojednávanie 29.1.2015 16,13 eur + RP 8,39 eur
- Pojednávanie 28.4.2015 64,53 eur + RP 8,39 eur
- Náhrada za stratu času 8 1 hod x 13,98 eur 111,84 eur
- Cestovné náhrady BA - GA a späť 2x 60,25 eur
- DPH 20%

Spolu 410,94 eur

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie a to do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave, písomne alebo ústne do zápisnice.

Z písomne podaného odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje, musí byť podpísané a datované. V odvolaní sa má ďalej uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.