

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 28Cb/307/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1110243343
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Buľubašová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1110243343.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v Bratislave v konaní pred samosudkyňou JUDr. Gabrielou Buľubašovou v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 proti žalovanému: VISTA TOWER a.s., Lazaretská 7, 811 08 Bratislava, IČO: 36 360 210, v zastúpení: LEGAL ADVISORY GROUP, s.r.o., Lužná 1, 851 04 Bratislava, v zastúpení konateľom Mgr. Bruno Žlnay LL.M., advokát o zaplatenie 4.779,20 EUR s príslušenstvom

rozhodol:

Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

Žalobca je povinný nahradiť žalovanému trovy právneho zastúpenia vo výške 1.075,55 EUR a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou zo dňa 18.10.2010 doručenou súdu dňa 29.10.2010, sa žalobca domáhal od súdu vydania rozhodnutia, ktorým súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny vo výške 4.779,20 EUR s príslušenstvom z titulu Zmluvy o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 14.04.2008 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 12.06.2008, na základe ktorej zmluvy prenajal žalobca pozemok žalovanému.

Žalobca žalobu odôvodnil nasledujúcimi skutočnosťami:

Žalobca je vlastníkom týchto nehnuteľností:

parcely č. XXXX/X o celkovej výmere 2.963 m², zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie Petržalka, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria,

parcely č. 4694/2 o celkovej výmere 1.265 m², zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie Petržalka, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria,

parcely č. XXXX/X o celkovej výmere 894 m², zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie Petržalka, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria,

parcely č. XXXX/X o celkovej výmere 715 m², zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie Petržalka, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria,

parcely č. XXXX/X o celkovej výmere 536 m², zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie Petržalka, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria,

parcely č. XXXX/X o celkovej výmere 2.067 m², zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie Petržalka, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria.

Žalobca uzatvoril, tak ako je to vyššie uvedené, so žalovaným Zmluvu o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 14.04.2008 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 12.06.2008. Žalobca prenajal žalovanému časť z vyššie uvedených nehnuteľností o celkovej výmere 1.308,89 m² tak ako sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy, pričom mapový list 9-1/14 je súčasťou predmetnej nájmovej zmluvy.

Nájmovná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Účelom nájmu bolo vybudovanie a užívanie dočasnej staveniskovej prístupovej komunikácie a chodníka počas výstavby stavby „ VISTA TOWER

„ na parcelách č. XXXX/XX,XX, ktoré má nájomca prenajaté od mestskej časti Bratislava - Petržalka zmluvou č. XX-XX-XXXX zo dňa 24.05.2006.

V zmysle článku III. odsek 2 Nájomnej zmluvy sa žalovaný zaviazal platiť žalobcovi ročné nájomné vo výške 4.779,19 EUR v štvrtročných splátkach vo výške 1.194,80 EUR so splatnosťou do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka. Žalobca si žalobou uplatňuje sumu vo výške 4.779,19 EUR, ktorá pozostáva z nedoplatku za obdobie: 1.Q.2010 - 1.194,80 EUR, 2.Q.2010 - 1.194,80 EUR, 3.Q.2010 - 1.194,80 EUR a 4.Q.2010 - 1.194,80 EUR, spolu teda 4.779,19 EUR.

Žalobca si spolu s dlžným nájomným uplatňuje aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania, ktorú sa žalovaný zaviazal uhradiť pri nedodržaní dohodnutej lehoty splatnosti podľa článku III. odsek 4 Nájomnej zmluvy a úroky z omeškania v zmysle § 517 odsek 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Vzhľadom na vyššie uvedené žalobca navrhuje, aby súd rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 4.779,20 EUR ako aj úroky z omeškania vo výške 9% a zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy 1.194,80 EUR od 16.01.2010 do zaplatenia, úroky z omeškania vo výške 9% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy 1.194,80 EUR od 16.04.2010, úroky z omeškania vo výške 9% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy 1.194,80 EUR od 16.07.2010 do zaplatenia, úroky z omeškania vo výške 9% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy 1.194,80 EUR od 16.10.2010 do zaplatenia ako aj trov konania, v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Písomným podaním zo dňa 31.03.2014, doručeným súdu dňa 09.04.2014 sa k žalobnému návrhu vyjadril žalovaný. Uviedol, že je pravdivé tvrdenie žalobcu, že medzi ním a žalobcom bola uzatvorená Zmluva o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 14.04.2008. Na základe tejto zmluvy prenajal žalobca žalovanému pozemky, resp. ich časti tak, ako je to uvedené v žalobnom návrhu. V písomnom podaní však uviedol, že jediným dôvodom nájmu pozemkov bolo vybudovanie dočasnej staveniskovej prístupovej komunikácie a chodníka počas výstavby stavby „VISTA TOWER“, čo bolo vyjadrené i v „účele“ nájmu. Žalovaný nemal iný dôvod, aby si predmetné pozemky prenajal. Účelom nájmu bolo vybudovanie cestnej a pešej komunikácie a žalovaný mal záujem iba o prenajatie a využívanie celej plochy prenajatých pozemkov v katastrálnom území Bratislava - Petržalka. Žalovaný za účelom vybudovania predmetných komunikácií získal územné rozhodnutie i stavebné povolenie. Obe tieto rozhodnutia nadobudli právoplatnosť. Žalobca ako vlastník pozemkov nijako nenamietal voči ich vydaniu, vydanie povolení podporil ako vlastník pozemku (zriadením iného práva k pozemku v prospech žalovaného nenamietaním v predmetných konaniach), a tiež ako dotknutý orgán (vydaním záväzného stanoviska). V tomto smere sa predmetná zmluva plnila, teda žalobca poskytol žalovanému predmet nájmu spôsobilý na dohodnuté užívanie a žalovaný zaň platil nájomné.

Medzi zmluvnými stranami bola podpísaná aj ďalšia Nájomná zmluva, a to Nájomná zmluva 2 (Zmluva o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 14.04.2008), na základe ktorej žalobca prenajal žalovanému pozemok, parc. č. XXXX/X, katastrálne územie Petržalka o výmere 77 m². Predmetný pozemok bol prenajatý za účelom výstavby polyfunkčného objektu „VISTA TOWER“. Žalovaný nemal iný dôvod, aby si predmetný pozemok prenajal. Účelom nájmu bolo vybudovanie rozsiahleho polyfunkčného objektu. Žalovaný za účelom vybudovania predmetného polyfunkčného objektu získal územné rozhodnutie a podal aj žiadosť o stavebné povolenie. Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Žalobca ako vlastník pozemku nijako nenamietal voči vydaniu územného rozhodnutia, vydanie povolení podporil ako vlastník pozemku (zriadením iného práva k pozemku v prospech odporcu nenamietaním v predmetných konaniach), a tiež ako dotknutý orgán (vydaním záväzného stanoviska). V tomto smere sa predmetná zmluva i plnila, teda žalobca poskytol žalovanému predmet nájmu spôsobilý na dohodnuté užívanie a žalovaný zaň platil nájomné.

Z týchto skutočností je podľa žalovaného zrejme, že Nájomnú zmluvu 1 uzatváral len preto, že mal záujem vybudovať polyfunkčný objekt „VISTA TOWER“, a to i na základe Nájomnej zmluvy 2. Nájomná zmluva 1 sa uzatvárala ako požiadavka na vybudovanie dočasnej komunikácie pre účely budovania predmetnej stavby tak, aby boli čo najmenej pri výstavbe zaťažené existujúce príľahlé komunikácie a dotknutí obyvatelia príľahlých ulíc. Predmetom nájmu boli pozemky upresnené geometrickým plánom, teda tie, ktoré boli nevyhnutné pre realizáciu stavieb súvisiacich s pripravovaným projektom VISTA TOWER.

Písomnou výpoveďou zo dňa 23.03.2009 žalobca bez udania dôvodu vypovedal Nájomnú zmluvu 2. V stavebnom konaní o vydanie stavebného povolenia na polyfunkčný objekt „VISTA TOWER“ uplatnil žalobca námietku vlastníka pozemku s cieľom zmať možnosť výstavby stavby. Uvedená skutočnosť mala za následok zmať činnosť žalovaného, ktorý sa musel brániť voči nedôvodnému konaniu žalobcu podaním žaloby, na základe čoho však dosiahol iba prerušenie stavebného konania zo dňa 29.10.2009 až do skončenia sporu vedeného na OS Bratislava I o určenie neplatnosti danej výpovede. Nepochybným vecným i právnym následkom uvedeného konania bolo zmať získanie stavebného povolenia a výstavby predmetnej stavby, teda zmať účel Nájomnej zmluvy 2. Zmať možnosti stavať predmetnú stavbu súčasne predstavovalo i zmať účel Nájomnej zmluvy 1, teda výstavby dočasnej staveniskovej prístupovej komunikácie a chodníka budovanej v súvislosti a na čas výstavby predmetnej stavby.

Žalobca podľa tvrdenia žalovaného zmať účel oboch Nájomných zmlúv. Bez „udania dôvodu“ nevypovedal však aj Nájomnú zmluvu 1. Došlo k situácii, že na jednej strane žalobca zámerne a vedome zmať účel oboch nájomných zmlúv a na druhej strane naďalej požadoval platenie nájomného za predmet nájmu podľa nájomnej zmluvy 1, ktorý nebolo možné vedomým konaním žalobcu užívať na dohodnutý účel, o čom žalobca vedel, resp. mohol vedieť. Takéto konanie žalobcu je v rozpore s dobrými mravmi a v rozpore s akoukoľvek elementárnou slušnosťou. Na vyššie opísanú situáciu žalovaný upozornil žalobcu. Aj napriek tomu žalobca dňa 29.10.2010 podal žalobu o zaplatenie dlžného nájomného, hoci je zrejmé, že uplatneným dlžným obdobím sú kalendárne štvrťroky roka 2010, teda obdobia, kedy bolo nepochybne zrejmé, že vedomým konaním žalobcu už nemohol predmet nájmu žalovaný podľa Nájomnej zmluvy 1 užívať na dohodnutý účel zmluvných strán. Ďalším samostatným, ale právne rovnako závažným dôvodom, pre ktorý sa predmet nájmu podľa Nájomnej zmluvy 1 stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie bola skutočnosť, že Mestská časť Bratislava - Petržalka prenajala Nájomnou zmluvou č. XX-XX-XXXX v znení dodatku č. 1 spoločnosti Car Towing, a. s. časť pozemku vo vlastníctve žalobcu, konkrétne parcelu č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2067 m². Dodatkom č. 1 bola upravená výmera prenajatej časti pozemku na 1939 m². Uvedená zmluva stále platí. Žalovaný mal od žalobcu na základe Nájomnej zmluvy 1 prenajatú časť parcely č. XXXX vo výmere 235,55 m² (1.939 + 235,55 = 2.174,55, teda viac ako výmera celej parcely 2.067 m², z čoho jednoznačne vyplýva, že rovnaká časť jedného pozemku bola prenajatá 2x). Z uvedeného vyplýva, že prenajatím parcely č. 4696 resp. jej časti (a to i po uzatvorení dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve č. XX-XX-XXXX) došlo k porušeniu práv žalovaného k časti parcely č. XXXX o výmere 235,55 m².

Uzatvorením Nájomnej zmluvy č. XX-XX-XXXX (ani uzatvorenie Dodatku č. 1 k zmluve na tom nič nezmenilo) došlo k zmať práv žalovaného z Nájomnej zmluvy 1, nakoľko predmet nájmu nebolo viac možné ako celok užívať na dohodnutý účel a výstavbu v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou na výstavbu dočasnej staveniskovej komunikácie a chodníka. Spoločnosť Car Towing, a. s. si postupne okolo prenajatej parcely vybudovala cca 2 metre vysoký betónový plot (parcelu využívala ako parkovisko odtiahnutých vozidiel).

Podľa vyjadrenia žalovaného vzhľadom na to, že predmetom Nájomnej zmluvy 1 bolo vybudovanie cestnej a pešej komunikácie určitých parametrov, nie je možné hovoriť o tom, že hoci čiastočným zámerom, ktorý žalobca strpel a umožnil, došlo k čiastočnému obmedzeniu práv nájomcu, ale že došlo k úplnému zmať účelu nájmu a teda sa predmet nájmu ako celok vecne stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie. Na uvedenú skutočnosť žalovaný žalobcu upozornil, pričom žalobca neurobil nič preto, aby udržal predmet nájmu podľa Nájomnej zmluvy 1 spôsobilý na dohodnuté užívanie. Naopak umožnil, aby sa jeden pozemok prenajal 2x a nepochybne z oboch zmlúv sa požadovalo platenie nájomného. V tomto konkrétnom prípade považuje žalovaný za celkom zrejmé, že už samotný prenájom časti už prenajatého pozemku a neskôršie aj vybudovanie 2 m vysokého betónového plotu spoločnosťou Car Towing, a. s. je dôkazom preukazujúcim nemožnosť užívania prenajatej veci na dohodnutý účel. Navyiac, keď účelom bolo vybudovanie cestnej a pešej komunikácie, v tu žalovanej veci nemožno hovoriť o čiastočnom, ale o úplnom zmať Nájomnej zmluvy 1. Žalovaný je názoru, že nárok žalobcu nie je dôvodný, navrhuje ho zamietnuť.

Písomným podaním doručeným súdu dňa 18.11.2014 sa vyjadril žalobca. Žalobca nesúhlasí s tvrdením žalovaného, žalovaný uzatváral Zmluvu o nájme pozemkov č. XX-XX-XXXX-XX-XX iba preto, že mal záujem vybudovať polyfunkčný objekt „VISTA TOWER“ a zmať možnosti postaviť predmetný polyfunkčný objekt súčasne predstavovalo aj zmať účel Zmluvy o nájme, teda výstavbu dočasnej staveniskovej prístupovej komunikácie a chodníka. Žalobca nesúhlasí s tvrdením žalovaného, že tento sa dostal do právnej neistoty, ktorá mu bránila užívať časti prenajatých pozemkov z dôvodu výpovede

Zmluvy o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX, nakoľko v dobe rozhodnej došlo k prerušeniu stavebného konania, a to predovšetkým z dôvodu podania žaloby na určenie neplatnosti výpovede z nájmu zo strany žalovaného. Žalobca je názoru, že žalovanému nebránila výpoveď Zmluvy o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX žalobcom v užívaní predmetu nájmu podľa Zmluvy o nájme, nakoľko predmetom Zmluvy o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX sú pozemky určené na výstavbu projektu „VISTA TOWER“ a nie na vybudovanie dočasnej staveniskovej príjazdovej komunikácie a chodníka. Zmluva o nájme a Zmluva o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX sú samostatné od seba nezávislé zmluvné vzťahy, ktoré sa vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu nepodmieňujú.

Žalobca poukázal na skutočnosť, že žalovaný počas doby trvania zmluvy nevyužil svoje právo na primeranú zľavu z nájomného a ani svoje právo ukončiť nájomný vzťah v zmysle článku II. odsek 2 písmeno c), a to výpoveďou nájomcu a súčasne v zmysle článku II. odsek 2 písmeno d), možnosťou odstúpiť od Zmluvy, čím je dôvodné predpokladať, že žalovaný mal v žalovanom období záujem užívať pozemky, ktoré tvoria predmet nájmu podľa zmluvy o nájme aj napriek tomu, že podľa jeho tvrdení nemohol vec riadne užívať.

Súd sa oboznámil so žalobou žalobcu, písomnými podaniami účastníkov konania, prednesmi ich právnych zástupcov na pojednávaniach a vykonal vo veci dokazovanie listinnými dôkazmi založenými v spise, a to výpisom z LV č. 1748, Zmluvou o nájme pozemkov č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 14.04.2008, kópiou katastrálnej mapy, Dodatkom č. XX-XX-XXXX-XX-XX k Zmluve o nájme pozemkov č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 12.06.2008, prehľadom plnenia úhrady vyššie uvedenej zmluvy, Rozhodnutím primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 11/2008 zo dňa 17.12.2008, Rozhodnutím o umiestnení stavby zo dňa 07.11.2008, Rozhodnutím o vydaní stavebného povolenia, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.06.2009 pre stavebníka VISTA TOWER, Rozhodnutím primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o povolení pripojenia dočasnej staveniskovej komunikácie zo dňa 30.07.2008, súhlasným a záväzným stanoviskom starostu Mestskej časti Bratislava - Petržalka zo dňa 07.08.2008, záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k investičnej činnosti zo dňa 11.09.2008, rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 14 Co 101/2013-477 zo dňa 03.06.2014, písomným stanoviskom Ing. T. W., osobou odborne spôsobilou v stavebníctve, zo dňa 30.07.2010, stanoviskom žalobcu na odpoveď žalovaného vo veci upomienky - neuhradenie nájomného zo dňa 20.08.2010.

Súd zistil nasledovný skutkový stav veci:

Dňa 12.06.2008 bola medzi zmluvnými stranami Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava ako prenajímateľom a spoločnosťou VISTA TOWER, a. s. ako nájomcom uzavretá Zmluva o nájme pozemkov č. XX-XX-XXXX-XX-XX. Prenajímateľ ako vlastníak pozemkov v katastrálnom území Petržalka, zapísaných na č. XXXX, presne špecifikovaných v článku I. odsek 1 Zmluvy o nájme pozemkov č. XX-XX-XXXX-XX-XX prenechal nájomcovi (žalovanému) do nájmu časti pozemkov, tak ako sú presne špecifikované v odseku 1 článku I. Zmluvy o nájme pozemkov. Táto skutočnosť nebola medzi žalobcom a žalovaným sporná.

Spornou medzi účastníkmi konania je skutočnosť, či v prípade písomnej výpovede Zmluvy o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 23.03.2009 zo strany žalobcu, ktorú Zmluvu žalobca vypovedal bez udania dôvodu, bolo povinnosťou žalovaného platiť nájomné za prenajaté pozemky v zmysle Zmluvy o nájme pozemkov č. 08-83-0298-08-00. Podľa tvrdenia žalobcu ide totiž o dve samostatné od seba nezávislé zmluvné vzťahy, ktoré sa vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu nepodmieňujú.

Na pojednávaní súdu dňa 02.11.2015 poverená zástupkyňa žalobcu uviedla, že sa v celom rozsahu pridriava žalobného návrhu a má za to, že nárok žalobcu je dôvodný. Právny zástupca žalovaného uviedol, že sa plne pridriava písomných vyjadrení zo dňa 31.03.2014 a 23.10.2015, ktoré sú súčasťou súdneho spisu. Opätovne zdôraznil, že zo Zmluvy o nájme pozemkov č. XX-XX-XXXX-XX-XX vyplýva účel nájmu, ktorým je vybudovanie a užívanie dočasnej staveniskovej prístupovej komunikácie a chodníka počas výstavby stavby VISTA TOWER. Uviedol tiež, že predmetná komunikácia sa mala stavať ako dočasná preto, lebo malo ísť o cestné telesá, ktoré by počas realizácie stavebných prác na objekte VISTA TOWER odľahčili zaťaženie príľahlých ulíc od pohybu stavebných mechanizmov a obťažovania hlukom a prachom obyvateľov tejto obytnej zóny. Toto bol jediný dôvod, pre ktorý sa predmetné cestné teleso malo stavať. Vo svojom prednese poukázal na to, že žalobca zmaril možnosť žalovaného realizovať výstavbu objektu VISTA TOWER. Táto skutočnosť už dnes nie je spornou, a to z dôvodu,

že Krajský súd v Bratislave rozsudkom sp. zn. 1 Co/101/2013 zo dňa 03.06.2014 právoplatne rozhodol a postup žalobcu - keď zo strany žalovaného nebolo zistené žiadne porušenie jeho povinností nielen z Nájomnej zmluvy pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 14.04.2008, ale ani v rámci stavebného konania, sa javí ako šikanózný výkon práva, ktorý nepožíva súdnu ochranu a ktorým zmaril možnosť žalovaného realizovať výstavbu objektu VISTA TOWER.

Žalovaný v písomnom podaní zo dňa 18.01.2015 uviedol, že Nájomná zmluva č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 14.04.2008, ktorej nároky sú predmetom v tu prejednáwanej veci a ktorá bola uzavretá ako výsledok rokovania zúčastnených strán za účelom odľahčenia okolia zasiahnutého výstavbou hlavného stavebného objektu.

V čase uzatvorenia predmetných nájomných zmlúv boli v prenájme partnera žalovaného pozemky pod hlavnou stavbou polyfunkčného objektu (XXXX/XX a XXXX/XX). Tieto boli výslovne prenajaté za účelom výstavby polyfunkčného objektu VISTA TOWER a za účelom ďalšieho užívania. Až dodatočne - geometrickým zameraním bolo zistené, že medzi parcelami XXXX/XX a XXXX/XX existovala parcela XXXX/X o výmere 77 m², ktorá slúžila formálne ako chodník. Žalovaný požiadal žalobcu o prenájom tohto pozemku, čomu žalobca ako vlastník aj vyhovel, nakoľko mu bolo zrejmé, že predmetný pozemok je pre výstavbu hlavnej stavby nevyhnutný, pričom žalobca výstavbu predmetného objektu podporoval. Okolnosti uzatvorenia vyššie uvedenej zmluvy približuje list zo dňa 19.11.2007, ktorý žalovaný založil do súdneho spisu. Fakt, že sa Nájomné zmluvy + a 2 uzatvárali v jednom čase bolo preto tak, ako to uviedol žalovaný, iba zhoda okolností, ktorá vyplynula z časového harmonogramu prípravy projektu Vista Tower.

Na tomto mieste súd uvádza, že v Zmluve o nájme pozemkov č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 23.03.2009 si žalobca (prenajímateľ) vymienil u žalovaného (nájomcu), že žalovaný môže predmet nájmu používať výlučne na dohodnutý účel, inak bol povinný platiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- Sk za každý deň porušenia tohto záväzku, cit.: článok I. bod 3 tejto Zmluvy: „Účelom nájmu je vybudovanie a užívanie dočasnej staveniskovej prístupovej komunikácie a chodníka (ďalej len „stavba“) počas výstavby stavby VISTA TOWER na parcele č. XXXX/XX,XX, ktoré má nájomca prenajaté od mestskej časti Bratislava - Petržalka Zmluvou č. XX-XX-XXXX zo dňa 24.05.2006. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.“ . Bolo preto povinnosťou žalobcu udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Povinnosťou žalovaného bolo povinný predmet nájmu využívať za účelom výstavby dočasnej cestnej komunikácie a chodníka, pričom táto stavba mala predpísané parametre. V zmysle Stavebného zákona navyše bolo potrebné stavbu stavať v súlade so stavebným povolením. Nebolo teda prakticky možné stavbu „posunúť“, pretože žalobca strpel protiprávne konanie mestskej časti Bratislava - Petržalka, ktorá ten istý pozemok prenajala opätovne. Žalobca strpel aj výstavbu betónového plotu. Výstavba betónového plotu zásah do práv žalovaného ešte viac umocnila. Nemožno sa stotožniť s tvrdením žalobcu, ktorý vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 05.11.2014 uviedol, že „žalovaný mal odstúpiť od zmluvy, pokiaľ si myslel, že nemôže predmet nájmu užívať na dohodnutý účel.“ Odstúpenie od Zmluvy existovalo ako možnosť, avšak nie ako povinnosť, naviac prebiehal súbežne medzi žalovaným a žalobcom spor o neplatnosť výpovede z Nájomnej zmluvy týkajúcej sa pozemku pod hlavnou stavbou objektu VISTA TOWER. Žalovaný preto nemal záujem a ani dôvod odstupovať od Nájomnej zmluvy na pozemky pre dočasnú staveniskovú komunikáciu. Ako je už vyššie uvedené, Krajský súd v Bratislave rozsudkom sp. zn. 1 Co/101/2013 zo dňa 03.06.2014 právoplatne rozhodol v prospech žalovaného v prejednávanom súdnom spore.

Z listinných dôkazov, ktoré žalovaný založil do súdneho spisu je zrejmé, že bezodkladne potom, ako sa žalovaný (v postavení nájomcu) dozvedel o zásahu do predmetu nájmu, obrátil sa na žalobcu (prenajímateľa) a oznámil mu skutočnosti, pre ktoré došlo k zjavnému znemožneniu (betónový plot zasahujúci do prenajatého pozemku) predmetu Zmluvy o nájme užívať na dohodnutý účel. Žalobcovi oznámil dôvody, pre ktoré sa domnieva, že mu zanikol dôvod platiť nájomné (č.l. súdneho spisu 73 - 81). Nie je teda pravdivé tvrdenie žalobcu, že by si žalovaný neuplatnil nárok, týkajúci sa zániku platenia nájomného z dôvodu prekážky na strane žalobcu. Žalobca však argumentáciu žalovaného nikdy neuznal.

Vykonaným dokazovaním má súd za preukázané, že výpoveďou Zmluvy o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX žalobcom bolo zabránené žalovanému v užívaní pozemkov na „vybudovanie dočasnej staveniskovej prízjazdovej komunikácie a chodníka“. Obe Zmluvy o nájme pozemkov nemožno od seba „oddeliť“ a nie je možné ich považovať tak, ako to tvrdí žalobca, za dva samostatné od seba nezávislé

zmluvné vzťahy, ktoré sa vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu nepodmieňujú. Skutočnosť, že tieto zmluvy sú na sebe „závislé“ bola napokon prenesená aj do jednotlivých článkov tu prejednávanej Zmluvy o nájme pozemkov. Je jednoznačne preukázané a zistené, že „účelom nájmu v danej veci bolo vybudovanie a užívanie dočasnej staveniskovej prístupovej komunikácie a chodníka (ďalej len „stavba“) počas výstavby stavby VISTA TOWER na parcele č. XXXX/XX,XX, ktoré mal nájomca (žalovaný) prenajaté od mestskej časti Bratislava - Petržalka Zmluvou č. XX-XX-XXXX zo dňa 24.05.2006. Bol to práve žalobca, ktorý svojim konaním - vypovedaním Zmluvy o nájme pozemku č. XX-XX-XXXX-XX-XX bez udania dôvodu, zmaril účel oboch Nájomných zmlúv. Na jednej strane žalobca vedome zmaril účel oboch nájomných zmlúv a na druhej strane naďalej požadoval platenie nájomného za predmet nájmu podľa Nájomnej zmluvy č. XX-XX-XXXX-XX-XX. Žalobca si však v tejto situácii musel byť vedomí, že výlučne jeho konaním bolo zmarené aj užívanie predmetu nájmu podľa tu prejednávanej Nájomnej zmluvy. Takéto konanie žalobcu je v rozpore s dobrými mravmi, nepožíva právnu ochranu a žalobcovi neprináleží právo (v žiadnom prípade už nie morálne) požadovať od žalovaného úhradu nájomného za I. kvartál - IV. kvartál roku 2010 (žalovaným dlžným obdobím sú kalendárne štvrtroky roka 2010, teda obdobia, kedy žalovaný už nemohol predmet nájmu podľa Nájomnej zmluvy č. XX-XX-XXXX-XX-00 užívať na dohodnutý účel).

Žalobca v zmysle § 120 odsek 1 OSP neunesol svoju procesnú povinnosť, t.j. povinnosť na preukázanie ním tvrdených skutočností, čo malo za následok nevyhovenie žalobnému návrhu súdom.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle ust. § 142 ods. 1 veta prvá OSP, podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Žalovaný mal vo veci plný úspech, preto súd zaviazal žalobcu nahradiť trovy konania žalovanému.

Výška trov konania žalovaného pozostávala z náhrady trov právneho zastúpenia vo výške 1.075,55 EUR podľa ust. § 10 ods. 1 v spojení s ust. § 13a ods. 1 vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb za nasledujúce úkony právnej služby:

- 1.) 1 úkon PS - prevzatia a príprava právneho zastúpenia za rok 2014 vo výške 170,97 EUR + režijný paušál 8,04 EUR + 20 % DPH,
- 2.) 1 úkon PS - vyjadrenie k žalobe zo dňa 31.03.2014 vo výške 170,97 EUR + režijný paušál 8,04 EUR + 20 % DPH,
- 3.) 1 úkon PS- vyjadrenie zo dňa 23.10.2015 vo výške 170,97 EUR + režijný paušál 8,39 EUR + 20 % DPH,
- 4.) 1 úkon PS - účasť na súdnom pojednávaní dňa 02.11.2015 vo výške 170,97 EUR + režijný paušál 8,39 EUR + 20 % DPH,
- 5.) 1 úkon PS - účasť na súdnom pojednávaní dňa 28.01.2016 vo výške 170,97 EUR + režijný paušál 8,58 EUR + 20 % DPH.

Súd právnenému zástupcovi žalovaného nepriznal náhradu trov právneho zastúpenia za jeden úkon právnej služby - písomné vyjadrenie zo dňa 18.01.2016, nakoľko predmetné vyjadrenie bolo len doplnením vyjadrenia zo dňa 23.10.2015 a právny zástupca žalovaného vo vyjadrení nepreukázal súdu nové právne skutočnosti. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania súd berie do úvahy len tie úkony právnej služby, ktoré sú nevyhnutne vynaložené na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva účastníka a náhradu ktorých možno spravodlivo požadovať od účastníka, ktorý v konaní úspešný nebol. Súd tak pri rozhodovaní o náhrade trov konania skúma predovšetkým účelnosť vynaloženia týchto trov. V danom prípade požiadavka účelnosti vynaloženia trov na účelne bránenie práva účastníka nie je splnená a súd vyššie uvedený úkon navrhovateľa považuje za nadbytočný.

Z týchto dôvodov o trovách konania rozhodol súd tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na podpísanom súde písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach § 42 ods. 3 O.s.p. 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.

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

a) neboli splnené podmienky konania, rozhodol vecne nepríslušný súd prvého stupňa, rozhodnutie súdu prvého stupňa vyniesol vylúčený sudca alebo súd prvého stupňa bol nesprávne obsadený: to neplatí ak senát rozhodol namiesto samosudcu,

b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

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 neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci,

g) súd prvého stupňa neprihliadol na námietky odvolateľa napriek tomu, že na to neboli splnené podmienky podľa § 175 ods.3 prvej vety za bodkočiarkou.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.