

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 14Co/19/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1315221229
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Javorčíková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2016:1315221229.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľky: X.. E. I., R. XX.XX.XXXX, D. C. D., S. XX, zastúpená: Advokátska kancelária Ivan Syrový, s.r.o., IČO: 47 232 765, so sídlom v Bratislave, Kadnárova 83, proti odporcovi: Pilot Club s.r.o., IČO: 35 695 111, so sídlom: Letisko Kráľová, Kráľová pri Senci, o vypratanie nehnuteľnosti a o návrhu na vydanie predbežného opatrenia, o odvolaní navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III v Bratislave č.k. 7C/634/2015-74 zo dňa 23.10.2015, pomerom hlasov 3:0 takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava III v Bratislave č.k. 7C/634/2015-74 zo dňa 23.10.2015 potvrdzuje.

Odporcovi nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Odporcovi nepriznal náhradu trov konania.

Z odôvodnenia uznesenia vyplýva, že návrhom podaným na súd dňa 16.10.2015 sa navrhovateľka domáhala nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal odporcovi prevádzkovať letisko na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v kat. území: J. N. I., V.: J. N. I., V. I., konkrétne:

- parcela reg. „C“ č. XXXX/XX o výmere 216 259 m², orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX,

- parcela reg. „C“ č. XXXX/X o výmere 1 944 m², orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX,

- parcela reg. „C“ č. XXXX o výmere 2 982 m², orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX,

(ďalej len „Nehnuteľnosti“) až do právoplatného rozhodnutia konajúceho súdu vo veci samej. Návrh odôvodnila tým, že nájomná zmluva k Nehnuteľnostiam bola uzatvorená na konkrétny účel vyjadrený v článku II. nájomnej zmluvy - na vybudovanie a prevádzkovanie neverejného letiska pre športové účely s nespevneným povrchom. Hoci rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. p.: XXXX/XXX-X/XXXX zo dňa 01.06.2006 bolo vydané povolenie na prevádzkovanie neverejného letiska, prakticky počas celej svojej existencie je prístupné všetkým civilným lietadlám oprávneným vykonávať lety vo vzdušnom priestore Slovenskej republiky. Z toho jednoznačne vyplýva, že odporca porušil nielen svoje zmluvné povinnosti, ale aj povinnosti vyplývajúce z rozhodnutia Leteckého úradu, nakoľko ide o prevádzkovanie letiska v rozpore s podmienkami určenými v povolení. Odporca bez súhlasu navrhovateľky ako vlastníka predmetných pozemkov požiadal Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, sekcia civilného letectva a vodnej správy, o zmenu štatútu letiska J. na verejné letisko. Jeho povinnosťou ako nájomcu a prevádzkovateľa letiska pritom bolo v prvom rade dohodnúť sa s vlastníčkou pozemku, a až potom podať návrh na začatie správneho konania. Navrhovateľka s takouto zmenou ani nesúhlasí. Je tak preukázané, že odporca nerešpektuje ani nájomnú zmluvu, na základe ktorej užíva pozemky navrhovateľky. V bezprostrednej blízkosti letiska sa nachádzajú rodinné domy, ktorých obyvatelia sú prevádzkou letiska pre nerešpektovanie povolenia prevádzkovateľom rušený prelietavaním lietadiel nad ich pozemkami. Navrhovateľka pripojila čestné vyhlásenie vlastníka susedného pozemku K.

Č., ktorý uvádza, že on aj jeho rodina obývajúcí rodinný dom na jeho pozemku, sú dennodenne vystavovaní preletom ponad ich rodinný dom v priebehu celého týždňa, najmasívnejšie sú prelety, zoskoky z padáka, paraglaiding a športových akrobatických lietadiel počas dní pokoja. Navrhovateľka má za to, že vyššie uvedené dôvody dostatočne odôvodňujú opodstatnenosť návrhu navrhovateľky na vydanie predbežného opatrenia spočívajúceho v zákaze prevádzkovať letisko na predmetných nehnuteľnostiach.

Návrhom vo veci samej sa navrhovateľka domáha voči odporcovi vypratania a vydania Nehnuteľností, a náhrady trov konania. Návrh odôvodnila tým, že je výlučnou vlastníčkou Nehnuteľností - pozemkov, ktorých časť užíva odporca. Svoje užívacie právo odvodzuje od nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 05.02.2001, ktorú uzavrel so Slovenskou republikou - Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len „nájomná zmluva“) v znení jej dodatkov. V zmysle nájomnej zmluvy v znení dodatku č. 3 bol predmet nájmu nasledovný:

- parcela č. XXXX/X o výmere 79 273 m², orná pôda,
- parcela č. XXXX/X o výmere 18 088 m², orná pôda,
- parcela č. XXXX/X o výmere 1 816 m², orná pôda, zapísaná na LV č. XXX
- parcela č. XXXX o výmere 3 227 m², orná pôda, zapísaná na LV č. XXX

Aktuálne je predmet nájmu v zmysle nájomnej zmluvy v znení jej dodatku č. 3 zakreslený v Spätnej grafickej identifikácii pozemkov vyhotovenej GESI s.r.o. v októbri 2015, nakoľko pôvodné parcely podľa nájomnej zmluvy už neexistujú, resp. neexistujú v takom stave v akom sa nachádzali v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy a dodatkov. Do práv a povinností prenajímateľa vstúpila navrhovateľka ako výlučný vlastník a univerzálny nástupca v zmysle nižšie uvedených zmlúv. Predmetné pozemky boli na základe zmlúv o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom prevedené Slovenským pozemkovým fondom na navrhovateľku nasledovne:

- zmluvou č. XXXXX/XXXX-N.-W..XX

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 11.534 m² (podiel 11534/31275)

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 8.097 m² (podiel 8097/43758)

parcela reg. „C“ č. XXXX vo výmere 406 m² (podiel 406/3227)

- zmluvou č. XXXXX/XXXX-N.-W..XX

parcela reg. „C“ č. XXXX vo výmere 2 821 m² (podiel 2821/3227)

- zmluvou č. XXXXX/XXXX-N.-W..XX

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 7 233 m² (podiel 7233/11102)

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 42 885 m² (podiel 1/1)

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 21 201 m² (podiel 21201/47400)

- zmluvou č. XXXXX/XXXX-N.-W..XX

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 26 199 m² (podiel 26199/47400)

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 39 839 m² (podiel 1/1)

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 19 741 m² (podiel 19741/31275)

- zmluvou č. XXXXX/XXXX-N.-W..XX

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 35 661 m² (podiel 35661/43758)

- zmluvou č. XXXXX/XXXX-N.-W..XX

parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 3 869 m² (podiel 3869/11102)

- zmluvou č. XXXXX/XXXX-N.-W..XX

parcela reg. „C“ č. XXXX/X vo výmere 1 816 m² (podiel 1/1)

- A. W. previedla na navrhovateľku parcela reg. „C“ č. XXXX/XX vo výmere 3.869 m² (podiel 3869/11102) kúpnu zmluvou zo dňa 12.08.2015

- W. A. previedol na navrhovateľku parcela reg. „C“ č. XXXX/X vo výmere 1 816 m² (podiel 1/1) kúpnu zmluvou zo dňa 06.05.2015

- pozemky parcela reg. „C“ č. XXXX/XX, parcela reg. „C“ č. XXXX/XX, parcela reg. „C“ č. XXXX/XX, parcela reg. „C“ č. XXXX/XX, parcela reg. „C“ č. XXXX/XX boli zlúčené do novej parcely reg. „C“ č. XXXX/XX, a to geometrickým plánom na scelenie pozemkov parcela č. XXXX/XX-XX, č. geometrického plánu XX/XXXX vyhotoveným dňa 05.06.2015 vyhotoviteľom X.. K. T., GESI s.r.o., Borinka 388, 900 32 Borinka, IČO: 46 299 491, autorizačne overeným dňa 05.06.2015 X.. S. S., úradne overeným dňa 19.06.2015 X.. T. V. za Okresný úrad Senec, pod č. XXXX/XX.

Podľa čl. I nájomnej zmluvy je jej predmetom: „poľnohospodársky pozemok vo vlastníctve SR, v správe a nakladaní SPF, v k. ú. J. N. I.. Prenajíma sa časť parcela č. XXXX/X - orná pôda, o výmere 9 ha.“ V zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka: „Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.“ Pokiaľ nájomná zmluva obsahuje takúto formuláciu, nemožno to považovať za dostatočne presne určený predmet zmluvy, nakoľko zo zmluvy nevyplýva, ktorá konkrétna časť o veľkosti 9 ha sa prenajíma. Dodatkom č. 2 k zmluve zo dňa 20.07.2006 zmluvné strany upravili čl. I tak, že časť parcela č. XXXX/X o výmere 9 ha, orná pôda, nahradili znením:

- pozemok s parc. č. XXXX/X o výmere 79 273 m², orná pôda,
- pozemok s parc. č. XXXX/X o výmere 18 088 m², orná pôda,

t.j. spolu: 97 361 m²

V zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka v prípade porušenia § 37 Občianskeho zákonníka ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. V tejto súvislosti navrhovateľka poukázala na rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/240/2009 zo dňa 25.03.2010, podľa ktorého absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a na takýto právny úkon sa hľadí, ako keby nebol urobený. Táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Z toho jednoznačne vyplýva právny záver, že v prípade, že je nájomná zmluva absolútne neplatná pre jej neurčitost', nemožno neplatnosť odstrániť ani uzavretím dodatku k zmluve.

Pre prípad, že by sa konajúci súd nestotožnil s argumentáciou navrhovateľky o neplatnosti nájomnej zmluvy, navrhovateľka uviedla, že spolu s pani A. W. zaslala odporcovi po vyžiadaní si nájomnej zmluvy oznámenie o zániku nájmu z dôvodu, že nájom zanikol ku dňu prevodu vlastníctva predmetných pozemkov na navrhovateľku v rámci reštitučnej náhrady, v zmysle čl. VI. časť zánik nájmu, písm. e/ riešením reštitučnej náhrady na predmetnom pozemku. Navrhovateľka zároveň odporcu požiadala o ukončenie užívania predmetných pozemkov do 30 dní od doručenia oznámenia. Z procesnej opatrnosti navrhovateľka a p. A. W. ukončila nájomnú zmluvu aj výpoveďou zo dňa 02.02.2015 z dôvodu podľa čl. VI. bod 2, písm. g/. Odporca uvedené písomnosti prevzal, čo možno preukázať aj tým, že ich predložil ako dôkaz v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 7C/349/2015, kde odporca ako navrhovateľ napadol neplatnosť výpovede, ktorú dostal z nájomnej zmluvy od navrhovateľky. Odporca tak užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu.

Po oboznámení sa s predloženými listinnými dôkazmi súd poukázal na ustanovenie § 74 ods. 1, 75 ods. 1, 8, 76 ods. 1 písm. e) a f), 102 ods. 1 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“). Konštatoval, že predmetom návrhu je nariadenie predbežného opatrenia po začatí konania, z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania, ale aj z dôvodu vylúčenia obavy zo zmarenia výkonu súdneho rozhodnutia vo veci samej (§ 102 ods. 1 veta prvá O.s.p.). Navrhovateľ predbežného opatrenia teda musí (pokiaľ chce byť v konaní o predbežnom opatrení úspešný) osvedčiť tak svoj nárok voči odporcovi alebo porušenie práva odporcom, ako aj potrebu dočasnej úpravy pomerov, t.j. naliehavosť situácie alebo obavu z ohrozenia výkonu rozhodnutia, t.j. pravdepodobnosť jeho ohrozenia. Súd pri nariaďovaní predbežného opatrenia musí vždy vziať do úvahy, že tieto opatrenia upravujú pomery len predbežne alebo zabezpečujú nároky doposiaľ právoplatne nepriznané. Súd preto môže nariadiť len také predbežné opatrenie, ktoré postačuje na dosiahnutie tohto účelu, nesmie voľiť predbežné opatrenie, ktorým by sa zbytočne, nevhodne a dokonca nezvratne zasahovalo do práv odporcu, resp. tretej osoby. Po posúdení návrhu navrhovateľky z týchto zákonných súd dospel k záveru, že návrh nie je dôvodný.

Navrhovateľka nariadenie predbežného opatrenia odôvodňovala potrebou zakázať odporcovi prevádzkovať letisko na Nehnuteľnostiach z dôvodu, že odporca bez súhlasu navrhovateľky ako vlastníka predmetných pozemkov požiadala Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR,

sekcii civilného letectva a vodnej správy o zmenu štatútu letiska J.Á. na verejné letisko. Tým podľa názoru navrhovateľky došlo zo strany odporcu k porušeniu jeho zmluvných povinností dojedaných v článku II. nájomnej zmluvy, t.j. vybudovanie a prevádzkovanie neverejného letiska odporcom pre športové účely s nespevneným povrchom. Súčasne aj k porušeniu jeho povinností vyplývajúcich z rozhodnutia Leteckého úradu Slovenskej republiky č. p.: XXXX/XXX-X/XXXX zo dňa 1.06.2006, ktorým bolo odporcovi vydané povolenie na prevádzkovanie vnútroštátneho neverejného letiska (t.j. nie vnútroštátneho verejného letiska). Podľa názoru súdu navrhovateľka dostatočným spôsobom neosvedčila skutkové tvrdenia uvedené v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a tým ani potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov preukazujúcu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy na jej právach. Samotná argumentácia, že odporca využíva letisko J. v rozpore s článkom II. nájomnej zmluvy ako aj v rozpore s podmienkami určenými v rozhodnutí Leteckého úradu SR nie je a ani nemôže byť dôkazom, ktorý by súdu preukazoval (reálnu) bezprostredne hroziacu ujmu, ktorá by navrhovateľke mala využívaním letiska Kráľová odporcom aj na verejné účely hroziť. Za reálnu bezprostredne hroziacu ujmu, ktorá by mala hroziť navrhovateľke, nemožno považovať ani skutočnosť, že v bezprostrednej blízkosti letiska sa nachádzajú rodinné domy, ktorých obyvatelia sú prevádzkou letiska pre nerešpektovanie povolenia prevádzkovateľom rušený prelietávaním lietadiel nad ich pozemkami. Vzhľadom na to súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že v konaní úspešnému odporcovi priznal právo na náhradu trov konania, nakoľko mu však žiadne trovy konania v konaní nevznikli.

Uznesenie napadla v zákonnej lehote navrhovateľka, prostredníctvom právneho zástupcu, podaním zo dňa 19.11.2015. Namietla, že konaniu odporcu, ktorým bez súhlasu vlastníčky pozemku požiadal o zmenu štatútu letiska J. na verejné letisko nemožno poskytnúť právnu ochranu. Súd prvého stupňa nechal do úvahy, že v bezprostrednej blízkosti letiska sa nachádzajú rodinné domy, ktorých užívatelia sú rušení preletmi lietadiel a prevádzkou športovej činnosti na letisku. Dňa 16.11.2015 bolo právnenému zástupcovi navrhovateľky doručené rozhodnutie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja (ďalej len „Ministerstvo“) č. XXXXX/XXXX/CXXX-I. zo dňa 11.11.2015, ktorým odporcovi udelilo súhlas s vykonaním podstatnej zmeny letiska, z vnútroštátneho neverejného na verejné letisko. V odôvodnení uviedol, že občianskoprávne spory medzi účastníkmi konania nemajú priamy vplyv na konanie a rozhodovanie Ministerstva. Súd nepovažoval za bezprostredne hroziacu ujmu ani skutočnosť, že odporca užíva Nehnuteľnosť v rozpore s nájomnou zmluvou. Navyše rozhodnutím Ministerstva došlo k zásahu do vlastníckeho práva navrhovateľky a zmluvnej voľnosti strán, podľa ktorej bolo možné užívať predmet nájmu len na účel neverejného letiska. Navrhovateľka poukázala aj na to, že vlastní cca 20 ha pozemku, ale v dôsledku neprímeraných obmedzení zo strany odporcu nemôže užívať ani zvyšok. Rozhodnutie Ministerstva jej sťažuje aj nakladanie so sporným pozemkom, pretože pre nadobúdateľa by bol rozdiel či sa nachádza na verejnom alebo neverejnom letisku. Domáha sa preto, aby odvolací súd uznesenie zmenil a nariadil navrhované predbežné opatrenie.

K odvolaniu navrhovateľka doložila rozhodnutie Ministerstva zo dňa 11.11.2015, z ktorého vyplýva, že podkladom k rozhodnutiu boli aj súhlasné stanoviská susediacich obcí, vlastníkov stavieb na letisku J. a vlastníkov pozemkov, s výnimkou navrhovateľky a pani A. W..

Po uplynutí odvolacej lehoty, právny zástupca navrhovateľky predložil súdu doplnenie odvolania dňa 3.12.2015. Poukázal v ňom na článok zverejnený na internete, na serveri aktuality.sk pod názvom „Dôchodkyňa chce postaviť na letisku domy, na parcelách, ktoré jej posunuli S. ľudia“. V článku je citované vyjadrenie konateľov odporcu D. J. O. N. P. v tom zmysle, že v súčasnosti pristupujú v zmysle platného povolenia vydaného leteckým úradom k výstavbe druhej a tretej etapy komplexu hangárov. Z toho navrhovateľka vyvodzuje akútnu potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi, aby odporca nezastával pozemky v jej vlastníctve.

K podaniu právny zástupca doložil tlačенú verziu citovaného článku, z ktorého vyplýva, že na vedľajších pozemkoch má odporca niekoľko hangárov, na základe povolenia na výstavbu Okresného úradu Senec z augusta 2007. Podľa vyjadrenia Slovenského pozemkového fondu (SPF) sa stavebné povolenia vzťahovali na susedné pozemky (nie na pozemky pod letiskom) s tým, že územné rozhodnutie z roku 2007 o povolení hangárov stratilo platnosť k pozemkov, ktoré predtým patrili OSF.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) prejednal vec v rozsahu podľa ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné.

Prvostupňový súd zistil skutkový stav veci, ktorý bol potrebný na rozhodnutie o nariadení predbežného opatrenia, vec správne právne posúdil, a svoje závery dostatočným spôsobom odôvodnil, na odôvodnenie ktorých poukazuje i odvolací súd (§219 ods. 2 O.s.p.).

K odvolacím námietkam odporkyne považuje odvolací súd zdôrazniť nasledovné:

Z nájomnej zmluvy k sporným Nehnuteľnostiam z 20.7.2006 medzi odporcom a právnym predchodcom navrhovateľky, je ako výpovedný dôvod uvedená aj potreba reštitučnej náhrady, kedy nájomca uvoľní pozemok s ročnou výpovednou lehotou k termínu 1.10. príslušného roku (čl. VI., ods. 1, písm. g) zmluvy). Navrhovateľka aj s pani A. W. vo vzťahu k pozemkom v ich vlastníctve dali odporcovi v súlade s týmto článkom výpoveď zo dňa 2.2.2015 (č.l.58) s tým, že výpovedná lehota končí 4.2.2016 a k tomuto dátumu žiadali o vypratanie Nehnuteľností. Je teda zjavné, že v čase návrhu na vydanie predbežného opatrenia aj rozhodovanie odvolacieho súdu, táto lehota pre odporcu ešte neuplynula. Posudzovanie platnosti nájomnej zmluvy je možné len na základe riadneho dokazovania vo veci samej.

Pokiaľ ide o bezprostredne hroziacu ujmu, zo spisu a vyjadrení samotnej navrhovateľky vyplynulo, že odporca dlhodobo využíva predmet nájmu aj ako verejné letisko, k čomu dostal v novembri 2015 aj povolenie Ministerstva. Odvolací súd nespochybňuje oprávnenosť námietok navrhovateľky, že odporca nemôže predmet nájmu užívať v rozpore s nájomnou zmluvou, resp. že rozhodnutie Ministerstva môže byť neoprávneným zásahom do jej vlastníckeho práva. Pre potreby rozhodovania o nariadení predbežného opatrenia je však rozhodujúce, že takýto stav trvá dlhodobo a nápravy sa navrhovateľka domáha žalobou vo veci samej, teda uložením povinnosti odporcovi vypratať Nehnuteľnosť. Pokiaľ ide o rušenie obyvateľov príľahlých rodinných domov, toto je taktiež dlhotrvajúci stav, pričom zo sporného rozhodnutia Ministerstva vyplýva, že mali dať súhlas k zmene štatútu letiska na verejné.

Neobstojí ani odvolacia námietka v súvislosti s hroziacou výstavbou hangárov na Nehnuteľnostiach zo strany odporcu. Priamo z predloženého článku vyplýva stanovisko zástupu SPF, že územné rozhodnutie o výstavbe hangárov stratilo platnosť po zmene osoby vlastníka v roku 2007, pričom na výstavbu hangárov by odporca potreboval aj stavebné povolenie príslušného okresného úradu, k čomu sa vyžaduje aj súhlas vlastníka pozemku.

Z týchto dôvodov je aj odvolací súd toho názoru, že navrhovateľka neosvedčila dôvodnosť obavy z ohrozenia budúceho výkonu súdneho rozhodnutia a s tým spojeného nebezpečenstva bezprostrednej hroziacej ujmy, pre ktoré by bol na mieste okamžitý zásah súdu.

Odvolací súd preto podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. napadnuté uznesenie potvrdil ako vecne správne.

Súd nepriznal odporcovi náhradu trov odvolacieho konania, pretože mu žiadne trovy nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.