

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 14Co/81/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6114211166  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Snopčoková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2016:6114211166.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Snopčokovej a sudcov JUDr. Márie Podhorovej a JUDr. Petra Prievodu, v právnej veci navrhovateľky T. V., rod. Y., nar. XX. J. XXXX, bytom B., B. S. XXX/XX, zastúpenej JUDr. Ľubicou Blažejovou, advokátkou, X. X., W. X, kancelária Banská Bystrica, Skuteckého 30, proti odporcovi ETLIMA s.r.o., 974 11 Banská Bystrica, Magurská 16, IČO: 46 185 500, zastúpenému Advokátskou kanceláriou GEREG & MESSINGEROVÁ, s.r.o., 974 01 Banská Bystrica, Horná Strieborná 4, IČO: 47 253 011, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 10C/121/2014-51 zo dňa 11.11.2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľke právo na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

### o d ô v o d n e n i e :

Odvolaním napadnutým rozsudkom prvostupňový súd uložil odporcovi povinnosť v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia vypratať nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Banská Bystrica, odbor katastrálny, na LV č. XXX pre obec U. O. - parcela CKN č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela CKN č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela CKN č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela CKN č. XXX - záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup>, a rodinný dom súpisné č. XXX postavený na parcele CKN č. XXX/X. O trovách konania rozhodol tak, že uložil odporcovi povinnosť nahradiť navrhovateľke trovy konania za zaplatený súdny poplatok v sume 99,50 Eur a trovy právneho zastúpenia v sume 259,37 Eur, všetko na účet jej právnej zástupkyne v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Prvostupňový súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že odporca aktuálne užíva prenajaté nehnuteľnosti patriace navrhovateľke bez právneho titulu. Poukázal na to, že je nesporné, že zmluvu o nájme uzatvorili účastníci na dobu určitú, podľa článku V. zmluvy do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy na celý predmet nájmu tak, ako sa dohodli v samostatnej zmluve o budúcej zmluve. V článku 2, bod 1 zmluvy o budúcej zmluve dohodli, že najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku v konaní sp. zn. 7C/64/2011 (vedenej na Okresnom súde Banská Bystrica) uzatvoria kúpnu zmluvu. Rozsudok bol vyhlásený dňa 05.06.2013, stal sa právoplatný dňa 02.07.2013, pričom účastníci kúpnu zmluvu neuzavreli a odporca sa nahradenia vôle navrhovateľky s uzavretím tejto kúpnej zmluvy podaním návrhu na súd ani nedomáhal. Súd odmietol argumentáciu, že tak nemohol učiniť pre nejasnosti v zápise v katastri nehnuteľností, lebo išlo len o odstrániteľné odlišnosti. Z týchto dôvodov prvostupňový súd ustálil a dospel k právnomu názoru, že odporca užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Na dôvažok prvostupňový súd dodal, že odstúpenie od nájmovej zmluvy dňa 19.11.2013 navrhovateľkou považuje za platné, hoci odporca vo všeobecnosti disponoval súhlasom so stavebnými prácami, užíval nehnuteľnosti aj ako farmu hospodárskych zvierat, teda spôsobom, ktorý nebol dohodnutý, čím navrhovateľke potenciálne vznikala veľká škoda. Zbúral

i nosné priečky rodinného domu a navrhovateľkou požadovaný statický posudok predložil neskoro. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a navrhovateľke ako úspešnej účastníčke konania priznal náhradu trov konania.

Proti rozsudku prvostupňového súdu v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie odporca. V odvolaní navrhol, aby odvolací súd v zmysle § 220 O.s.p. rozhodnutie súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietne. Uviedol, že pokiaľ prvostupňový súd uviedol, že prenajímateľ v zmysle § 679 ods. 3, prvá veta Občianskeho zákonníka môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda, v súdnej veci tomu tak nie je, čo dosvedčuje aj konanie Okresného súdu Banská Bystrica pod sp. zn. 20C/234/2014, v ktorom konaní si odporca uplatňuje náhradu škody vo výške 16183,60 Eur, pričom táto je vyčíslená odborným stanoviskom. Ďalej uviedol, že ďalším dôvodom, pre ktorý považuje odstúpenie od zmluvy o nájme za neplatné, je situácia, ktorú v dôvodoch rozsudku uviedol aj súd prvého stupňa, že ide o nájom na dobu určitú, t. j. podľa článku V. do uzavretia riadnej kúpnej zmluvy na celý predmet nájmu tak, ako bolo dohodnuté v samotnej zmluve o budúcej zmluve. Je síce pravdou, že sa dokonca hovorí o rozsudku v konaní sp. zn. 7C/64/2011, avšak napriek tomu nebolo možné uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu z dôvodu, že došlo k zmene vo výške kúpnej ceny jednostranne zo strany navrhovateľky, pričom bolo dohodnuté, že predmetom kúpnej zmluvy majú byť aj ďalšie objekty prislúchajúce k predmetu kúpy, ktoré neboli majetkovoprávne usporiadané. Pokiaľ je v zmluve o budúcej zmluve uvedené, že kúpna cena je dohodnutá, resp. stanovená v zmysle rozhodnutia súdu, nepochybne sa malo na mysli konanie Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 7C/64/2011, pretože v tom čase sa iné konanie nevedlo, ktorá kúpna cena v tomto konaní predstavovala hodnotu vo výške 60000,- Eur. Po rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica sa iniciovalo stretnutie s navrhovateľkou a až na tomto stretnutí sa odporca dozvedel, že navrhovateľka nerešpektuje stanovenie kúpnej ceny v konaní 7C/64/2011, pričom napriek tomu pri jednaní bolo vyjadrené, že je možné sa dohodnúť na čiastke 75000,- Eur za podmienky, že navrhovateľka zabezpečí zlegalizovanie čiernych stavieb nachádzajúcich sa na pozemku. Došlo k dohode o lehote, v ktorej sa bude na túto situáciu reagovať, avšak navrhovateľka v lehote dohodnutej na uzavretie kúpnej zmluvy nereagovala, na čo bola odporcom upozornená. Pravdivosť tejto skutočnosti osvedčuje aj stav, že právna zástupkyňa až podaním cez podateľňu Okresného súdu Banská Bystrica 30.09.2014 zmenila petičný návrh v dôsledku toho, že bol založený nový list vlastníctva č. XXX, k. ú. U.D.. Tvrdil, že neboli splnené ani podmienky § 679 ods. 3 OZ, keďže konaním odporcu nijakým spôsobom nevznikla navrhovateľke škoda, ani jej nehrozil vznik značnej škody. Nehnuteľnosť sa nachádzala v stave, ktorý nebol schopný užívania, nejednalo sa o asanácie nosných priečok, nebolo potrebné informovať ani stavebný úrad, ani vypracovať statický posudok. Odporca dal vypracovať statický posudok, a to ešte predtým ako ho navrhovateľka vyzvala na zastavenie stavebných prác a vydanie nehnuteľnosti. Zo statického posudku vypracovaného N. L. U. v máji 2013 vyplýva, že navrhované stavebné úpravy spočívajú v odstránení deliacich, nenosných priečok. Teda tieto stavebné úpravy bolo možné v objekte realizovať bez ich nepriaznivého vplyvu na statiku objektu a jeho hodnoty. Poukázal na článok 4, bod 1 zmluvy o nájme, v ktorom navrhovateľka udelila odporcovi súhlas s vykonaním akéhokoľvek druhu a rozsahu stavebných prác a úprav. Má za to, že odstúpenie od nájmovej zmluvy nebolo platným právnym úkonom a následne nenastali do dnešného dňa, ani do dňa podania návrhu skutočnosti tvrdené navrhovateľkou o zániku nájmovej zmluvy a nemožnosti naplnenia podmienky uzatvorenia kúpnej zmluvy. Nezodpovedá skutočnosti, že k dnešnému dňu odporca užíva nehnuteľnosť bez právneho dôvodu. Nezodpovedá tiež skutočnosti, že by odporca užíval nehnuteľnosť ako farmu hospodárskych zvierat, teda spôsobom, ktorý nebol dohodnutý v zmluve, čím navrhovateľke mala vzniknúť potenciálne veľká škoda, pretože predmet podnikania „K.“ bol prihlásený na P. I. a nie v U.D.. Všetky uvedené skutočnosti odporca vie preukázať dôkazmi. Naďalej trvá na tom, že je daná možnosť uzavretia riadnej kúpnej zmluvy až teraz, ktorú kúpnu zmluvu je ochotný uzavrieť.

Navrhovateľka v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcu uviedla k poukazovaniu odporcu na konanie vedené pod sp. zn. 20C/234/2014 na Okresnom súde Banská Bystrica (v ktorom uplatňuje od navrhovateľky sumu vynaloženú na zhodnotenie nehnuteľnosti), že väčšina vykonaných prác a prvkov má charakter krátkodobej životnosti, a teda nepredstavujú zhodnotenie nehnuteľnosti a odporca ich vykonal výlučne pre účely užívania nehnuteľnosti ním ako nájomcom, resp. pre vytvorenie podmienok nájmu podľa vlastných predstáv a potrieb. Poukázala, že pokiaľ odporca trvá na neplatnosti odstúpenia od zmluvy a nehnuteľnosti stále užíva, je ním podaný žalobný návrh predčasný, pretože navrhovateľka nehnuteľnosťami z tohto dôvodu nemôže nijako disponovať, ani nedisponuje. Tieto dve súdne konania

síce spolu súvisia, nie však kauzálne. K otázke dojednaní nájmu na dobu určitú poukázala na to, že doba nájmu bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá v zmluve o budúcej zmluve lehotou najneskôr do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku v konaní 7C/64/2011 (konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva medzi navrhovateľkou a jej súrodencami). Účastníci si teda dohodli rozvázovaciu podmienku, naplnením ktorej malo dôjsť k ukončeniu nájomného vzťahu. Keďže k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy nedošlo a odporca v zákonnej prekluzívnej lehote ani neuplatnil nárok v zmysle § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka, stala sa podmienka uzatvorenia kúpnej zmluvy nekonaním odporcu nemožným plnením. V dôsledku uvedených právnych skutočností platnosť nájomnej zmluvy podľa názoru navrhovateľky zanikla. K otázke ceny nehnuteľnosti poukázala na to, že v zmluve o budúcej zmluve sa účastníci dohodli, že cena nehnuteľnosti bude stanovená v zmysle rozhodnutia súdu v konaní č. k. 7C/64/2011 a jeho znaleckého posudku. V tomto konaní nebola však cena nehnuteľnosti znaleckým posudkom určená, ale účastníci konania si ju ustálili na základe vzájomnej dohody. Do dnešného dňa nebola cena nehnuteľnosti znaleckým posudkom stanovená, v dôsledku tejto skutočnosti nebola splnená podmienka platného dojednaní kúpnej ceny. Odporca napriek deklarovanému záujmu o kúpu nehnuteľnosti neodsúhlasil pôvodne a preukázateľne dohodnutú kúpnu cenu nehnuteľnosti vo výške 79000,- Eur a nepreukázal ani len čiastočnú finančnú pripravenosť na úhradu tejto kúpnej ceny k žiadnemu svojvoľnému zvýšeniu ceny nehnuteľnosti zo strany navrhovateľky nedošlo, pretože pôvodne dohodnutú kúpnu cenu 79000,- Eur v konaní preukazovali návrhom zmluvy o budúcej zmluve, ktorý bol predložený v počiatkoch záujmu o kúpu nehnuteľnosti zo strany odporcu a ktorý mal byť v skutočnosti správnym znením zmluvy o budúcej zmluve. Existujúci obsah zmluvy o budúcej zmluve spracoval odporca počas užívania nehnuteľnosti a v časovom strese ho predložil v zamestnaní k podpisu navrhovateľke, ktorá v domnení, že sa jedná o pôvodný text, túto zmluvu podpísala. K tzv. čiernym stavbám a konaniu vedenému katastrálnym úradom uviedla, že katastrálny úrad zistil chybu v analógovej mape a v informačnom systéme katastra, ktorá je už odstránená a ktorá vyvolala aj potrebu zmeny petitu žalobného návrhu; v dôsledku odstránenia tejto chyby došlo k zväčšeniu výmery pozemkov vedených na LV č. XXX z výmery XXX m<sup>2</sup> na XXX m<sup>2</sup>. Stavba hospodárskej budovy nachádzajúcej sa od doby výstavby vedľa rodinného domu, nevyžaduje pridelenie súpisného čísla, ale len určenie charakteru stavby. Túto skutočnosť využíval a využíva odporca na predlžovanie doby bezodplatného užívania nehnuteľnosti a odďaľovania možnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu, a to aj v dobe, pokiaľ tento nárok mohol uplatniť súdnou cestou. Odporca mal zákonnú možnosť domáhať sa nahradenia vôle predávajúceho na základe zmluvy o budúcej zmluve, túto možnosť nevyužil a lehota na uplatnenie tohto nároku mu s poukázaním na ust. § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka a ustanovenia článku 2, bod 1 zmluvy o budúcej zmluve uplynula dňom 02.08.2014. Vo vzťahu k hrozbe vzniku škody poukázala na to, že odporca ako nájomca bol upozornený na užívanie prenajatej nehnuteľnosti spôsobom zakladajúcim prenajímateľovi oprávnenie od nájomnej zmluvy odstúpiť listom zo dňa 16.08.2013, a to v súvislosti so zisteným búraním nosných priečok v prízemí rodinného domu. Statický posudok doručil odporca navrhovateľke až dňa 07.01.2014, t. j. po nadobudnutí účinkov odstúpenia od nájomnej zmluvy v zmysle § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Odstúpením od zmluvy bola zmluva od začiatku zrušená a zmluvným stranám vznikla povinnosť vrátiť si navzájom prijaté plnenia. Druhým dôvodom odstúpenia od zmluvy bolo zriadenie „riadne registrovanej farmy,“ čo potvrdil odporca nielen zaslaním SMS správy navrhovateľke potom, čo pre neplatenie vodného dala odpojiť prívod vody do domu, ale aj následným podaním trestného oznámenia na navrhovateľku z dôvodu odporcom tvrdeného spôsobenia škody na tejto farme. Oznámenie bolo obvodným oddelením PZ SR U.D. aj šetrené a konanie bolo zastavené, o čom však navrhovateľka žiadny listinný dôkaz zo strany orgánov činných v trestnom konaní neobdržala. Navrhla, aby odvolací súd v celom rozsahu rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne a právne správny.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec v medziach daných odvolaním navrhovateľky podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia pojednávania v súlade s ust. § 214 ods. 2 O.s.p. preskúmal a rozsudok okresného súdu podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

Podľa § 219 ods. 1 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 219 ods. 2 O.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd konštatuje, že sa stotožňuje s rozhodnutím prvostupňového súdu vysloveným v napadnutom rozhodnutí, ako aj s jeho dôvodmi, ktoré sú sice stručné, ale sú zrozumiteľné, presvedčivé a jasné. Námietky odporcu uvedené v odvolaní odvolací súd nepovažuje za prijateľné, pretože všetkými námietkami, ktoré odporca v odvolaní uvádza, sa okresný súd dostatočne zaoberal a vypořiadal, čo vyplýva aj z rozhodnutia a jeho odôvodnenia. Nové skutočnosti, ktoré by ovplyvnili a zvrátili výsledky doterajšieho dokazovania, odporcom uvádzané v odvolaní neboli. Na zdôraznenie správnosti záverov prvostupňového súdu odvolací súd poukazuje, že je nepochybné, že prvostupňový súd návrh navrhovateľa zamietol z dôvodu, že v čase rozhodovania súdu odporca užíval nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľky bez právneho dôvodu, a to z dôvodu, že nájomnú zmluvu účastníci uzatvorili na dobu určitú, keď v článku V. nájomnej zmluvy dojednali dobu nájmu tak, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do doby uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy na celý predmet nájmu tak, ako je to dohodnuté v samostatnej zmluve o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej medzi zmluvnými stranami. V zmluve o budúcej zmluve (v spise na č. I. 11), ktorá sa v spise nachádza bez uvedenia dátumu uzavretia (avšak zo znenia článku 5. zmluvy o nájme nepochybne vyplýva, že táto musela byť uzavretá už v čase uzatvárania zmluvy o nájme, ktorá bola uzatvorená dňa 28.11.2012), sa v článku 2, bod 1 zmluvné strany zaviazali, že najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku vydaného Okresným súdom Banská Bystrica v konaní vedenom pod sp. zn. 7C/64/2011 (ktorého predmetom je návrh budúcej predávajúcej na zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva uvedených nehnuteľností do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou výplaty menšinových spoluvlastníkov), uzatvoria kúpnu zmluvu. Uvedené teda znamená, že účastníci konania dohodli nájom nehnuteľností, ktorých vypratania sa navrhovateľka domáha na dobu určitú, a to najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 7C/64/2011. Z pripojeného spisu Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 7C/64/2011 nepochybne vyplýva, že rozsudok súdu, ktorým bolo zrušené podielové spoluvlastníctvo navrhovateľky a ďalších podielových spoluvlastníkov a ktorým boli prikázané nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX nachádzajúcich sa v k. ú. U.D. do výlučného vlastníctva navrhovateľky, nadobudol právoplatnosť dňom 02.07.2013. Nasledujúcim dňom začala účastníkom zmluvy o budúcej zmluve plynúť 30-dňová lehota na uzavretie kúpnej zmluvy, pričom nepochybne v konaní bolo preukázané, že kúpna zmluva v lehote v zmysle článku 2 bod 1 účastníkmi uzavretá nebola a odporca sa nahradenia vôle navrhovateľky s uzavretím tejto kúpnej zmluvy podaním na súd ani nedomáhal. Z týchto dôvodov je potrebné prisvedčiť názoru prvostupňového súdu, že odporca nehnuteľnosti aktuálne užíva bez právneho titulu. Je nepochybné, že ku skončeniu nájomného vzťahu došlo uplynutím účastníkmi dohodnutej doby nájmu. Z týchto dôvodov nemožno prisvedčiť námietke odporcu v odvolaní, že nezodpovedá skutočnosti, že ku dnešnému dňu odporca užíva nehnuteľnosť bez právneho dôvodu. Pokiaľ sa prvostupňový súd v krátkosti ďalej zaoberal otázkou odstúpenia od nájomnej zmluvy vzhľadom už na hore uvedené, nebolo potrebné sa ďalej v konaní zaoberať otázkou odstúpenia od nájomnej zmluvy, keďže v čase rozhodovania súdu nájomná zmluva z dôvodu zániku nájomného vzťahu v dôsledku skončenia doby nájmu, tak ako je to už uvedené vyššie, neexistovala. Z rovnakých dôvodov preto odvolací súd nepovažuje za potrebné sa vypořadúvať s námietkami odporcu v odvolaní vo vzťahu k dôvodom odstúpenia od zmluvy o nájme a k otázke platnosti odstúpenia od zmluvy o nájme zo strany navrhovateľky.

Vzhľadom na vyššie uvedené, keďže nepochybne v konaní pred prvostupňovým súdom bolo skutkovo preukázané, že ku dňu rozhodovania prvostupňového súdu nájomný pomer medzi účastníkmi konania vo vzťahu k nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve navrhovateľky a bola predmetom nájmu na dobu určitú, neexistovala z dôvodu uplynutia dohodnutej doby nájmu, odvolací súd rozsudok prvostupňového súdu v súlade s ust. § 219 ods. 1 a 2 O.s.p. potvrdil.

Odvolací súd o trovách odvolacieho konania rozhodol v súlade s ust. § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p. a dňa 05.04.2016 vyhlásil rozsudok, v ktorom okrem iného rozhodoval aj o trovách odvolacieho konania, pričom odporcovi uložil povinnosť nahradiť navrhovateľke trovy odvolacieho konania vo výške ako budú vyčíslené v písomnom vyhotovení rozhodnutia k rukám právnej zástupkyne navrhovateľky JUDr. Ľubici Blažejovej, advokátky, so sídlom W. X, X. X., v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Keďže však navrhovateľka zastúpená advokátkou v lehote do 3 pracovných dní od vyhlásenia rozsudku trovy odvolacieho konania nevyčísli, pričom súd v súlade s ust. § 151 ods. 2 O.s.p. nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, odvolací súd rozhodol, že navrhovateľke náhradu trov odvolacieho konania neprizná.

Rozhodnutie senát krajského súdu prijal pomerom hlasov 3 : 0.

Rozhodnutie senát krajského súdu prijal pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.