

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 10C/18/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6216200417
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Šulgan
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2016:6216200417.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Veľký Krtíš, samosudcom JUDr. Jánom Šulganom, v právnej veci navrhovateľa Š. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX Ď. XX, zastúpeného JUDr. Michalom Vlkolinským, advokátom so sídlom Námestie SNP 17/29, 960 01 Zvolen, proti odporcovi VINICA a.s., so sídlom Cesta slobody 771, 991 28 Vinica, IČO: 36 024 767, zastúpenému JUDr. Petrom Tonhauserom, advokátom so sídlom Námestie SNP 17, 974 01 Banská Bystrica, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n ý vypratať pozemkové nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre okres Veľký Krtíš, obec Ď. k.ú. Ď. pod A „majetková podstata“ KN- E parcela č. XXX/XXX o výmere 3 480 m2 trvalé trávne porasty, pod B „vlastníci a iné oprávnené osoby“ B-1 na navrhovateľa v podiele 5/8, na LV č. XXX pre Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre okres Veľký Krtíš, obec Ď., k. ú. Ď., pod A „majetková podstata“ KN-E parcela č. XXX/X o výmere 2 392m2 orná pôda, č. XXX/X o výmere 83 m2 orná pôda a č. XXX/X o výmere 133 m2 trvale trávnaté porasty, pod B“ vlastníci a iné oprávnené osoby“ B-2 a 3 na navrhovateľa v podiele 5/16 a 1/16 a LV č. XXX pre Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre okres Veľký Krtíš, obec W. W., katastrálne územie W. W., pod A „majetková podstata“ KN - E parcela č. XXX/X o výmere 20 000m 2 orná pôda, pod B „vlastníci a iné oprávnené osoby“ B-1 na navrhovateľa v podiele 1/1 do 30 dní po zbere úrody.

odôvodnenie:

Podaným návrhom doručeným súdu dňa 28.01.2016 sa navrhovateľ domáhal, aby súd uložil odporcovi povinnosť vypratať pozemkové nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre okres Veľký Krtíš, obec Ď. k. ú. Ď. pod A „majetková podstata“ KN- E parcela č. XXX/XXX o výmere 3 480 m2 trvalé trávne porasty, pod B „vlastníci a iné oprávnené osoby“ B-1 na navrhovateľa v podiele 5/8 na LV č. XXX pre Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre okres Veľký Krtíš, obec Ď., k. ú. Ď., pod A „majetková podstata“ KN-E parcela č. XXX/X o výmere 2 392m2 orná pôda, č. XXX/X o výmere 83 m2 orná pôda a č. XXX/X o výmere 133 m2 trvale trávnaté porasty, pod B“ vlastníci a iné oprávnené osoby“ B-2 a 3 na navrhovateľa v podiele 5/16 a 1/16 a LV č. XXX pre Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre okres Veľký Krtíš, obec W. W., katastrálne územie W. W., pod A „majetková podstata“ KN - E parcela č. XXX/X o výmere 20 000m 2 orná pôda, pod B „vlastníci a iné oprávnené osoby“ B-1 na navrhovateľa v podiele 1/1 do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a nahradiť trovy konania. Svoj návrh odôvodnil navrhovateľ tým, že je podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností v k. ú. Ď. a v k. ú. W. W.. Na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 26.11.1999 v znení Dodatku k nájomnej zmluve zo dňa 26.10.2009 prenechal odporcovi uvedené nehnuteľnosti do užívania. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú do 31.12.2009. odporca aj po skončení nájmu predmet nájmu užíva a navrhovateľovi ho neodovzdal. V zmysle § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka sa zmluva obnovovala vždy na rok, posledná doba nájmu skončila 31.12.2015.

Súd vydal vo veci dňa 31.03.2016 rozkaz na plnenie č. 10C/18/2016-19. V zákonnej lehote podal proti rozhodnutiu odporca odpor, kde uviedol, že na právny režim sa vzťahuje osobitný zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, nie je preto možné použiť všeobecnú úpravu podľa občianskeho zákonníka. Keďže navrhovateľ nevyzval odporcu na vrátenie nehnuteľnosti, nájomný vzťah sa v zmysle § 12 ods. 1 Zák. č. 504/2003 Z. z. obnovil za pôvodných podmienok. Navrhovateľ vo výzve zo dňa 13.05.2016 uviedol, že nájom sa mohol obnoviť na dobu 5 rokov a nie 10 ako tvrdí odporca a že, už 23.07.2012 žiadal o vydanie predmetných pozemkov.

Navrhovateľ na pojednávaní uviedol, že v roku 2013 som boli vo P. za predsedom, aby im vydal ich pozemky. Predseda si všetko písal do zošita, ale pozemky im nevydal. Povedal, že im ich vydá v roku 2015, ale keďže nič nevydal, dali to synovia na súd. Podľa názoru právneho zástupcu navrhovateľa odporca využíva momentálne predmetné nehnuteľnosti bez nájomnej zmluvy. Navrhovateľ s odporcom ústne jednali a dohodli sa, že mu budú tieto nehnuteľnosti vydané, doposiaľ k tomu nedošlo. K predĺženiu nájomnej zmluvy o 5 rokov uvádza, že vychádza z nariadenia vlády č. 208 z roku 1994, podľa ktorého bola uzatvorená pôvodná zmluva z roku 1999, tú nikto nespochybnil. Opiera svoj názor o § 24 v súčasnosti platného zákona č. 504/2003, podľa ktorého vznik právnych vzťahov ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov, čo je práve nariadenie vlády č. 208/1994, ktoré obsahovali úplne odlišnú úpravu od súčasnej úpravy. Podľa jeho názoru nebolo úmyslom zákonodarcu predĺžovať dobu nájmu. V roku 2009 došlo ku konkludentnému obnoveniu nájomnej zmluvy len na minimálny čas, ktorý upravuje zákon a to 5 rokov. Poukázal aj na dodatok nájomnej zmluvy zo dňa 26.11.1999, kde je uvedené v k. ú. W. W. výmera 2 ha a v k. ú. T. zmena z pôvodnej výmery z 0,76 ha na 0,1996 ha z dôvodu, že odporca ju prestal využívať na poľnohospodárske účely. Podľa jeho názoru v poslednom znení nájomnej zmluvy bolo predmetom nájmu 2 ha v k. ú. W. W. a 0,1996 ha v k. ú. Ď.. Predložil aj kópiu druhej žiadosti zo 17.09.2012, ktorá je obsahovo takmer totožná s prvou žiadosťou, je overená.

Právny zástupca odporcu uviedol, že zmluva bola uzatvorená od 01.01.2000 do 31.12.2009, odporca vykonáva podnikateľskú činnosť na predmetných pozemkoch. Má nejaký hospodársky plán a podľa jeho názoru by nebolo možné vydať nehnuteľnosti pred termínom. Vie, že navrhovateľ podal dve žiadosti o vydanie nehnuteľností, ale tieto žiadosti neboli v zmysle zákona, to znamená, že neboli dodané rok pred ukončením nájmu, mali byť doručené do 31.12.2008. Žiadosti ktorými žiadal navrhovateľ o vydanie pozemku nespĺňajú formálne náležitosti výpovede, nie je zrejmé, o ktoré pozemky ide, nie sú definované parcelné čísla. Ďalej uviedla, že v nariadení vlády č. 208/1994 nie je upravené skončenie nájmu, ktorý by pokrýval tento prípad. Je potrebné uplatniť v tomto prípade špeciálny zákon, ktorý má prednosť pred všeobecnou úpravou a týmto špeciálnym zákonom je právna úprava z roku 2003 a to je konkrétne zákon č. 504/2003 Z. z.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa a oboznámením sa s písomnými dôkazmi, najmä s podaným návrhom, výpisom z katastra nehnuteľností LV č. XXX a XXX v k. ú. Ď., výpisom z LV č. XXX v k. ú. W. W., nájomnou zmluvou zo dňa 26.11.1999, dodatkom k nájomnej zmluve zo dňa 26.10.2009, odporom proti rozkazu na plnenie zo dňa 18.04.2016, odpoveďou navrhovateľa zo dňa 13.05.2016, žiadosťou zo dňa 23.07.2012, dodatkom č.1 zo dňa 26.10.2009, dodatkom č. 2 k nájomnej zmluve zo dňa 30.09.2011, žiadosťou navrhovateľa zo dňa 17.09.2012.

Podľa § 3 ods.1 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z., zmluva o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností na dobu dlhšiu ako päť rokov sa uzatvorí písomne

Podľa § 8 ods. 1 Zák. č. 504/2003 Z. z., pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 25 rokov.

Podľa § 12 ods. 1 Zák. č. 504/2003 Z. z., ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len "fond") nakladá podľa osobitného predpisu.11b)

Podľa § 12 ods. 4 Zák. č. 504/2003 Z. z., ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. Ak ide o pozemok v podielovom spoluvlastníctve, postupuje sa podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 24 ods. 1 Zák. č. 504/2003 Z. z., ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v odseku 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Z vykonaného dokazovania má súd preukázané, že navrhovateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX v k. ú. Ď. KN- E parcela č. XXX/XXX o výmere 3 480 m² trvalé trávne porasty v podiele 5/8, na LV č. XXX KN-E parcela č. XXX/X o výmere 2 392m² orná pôda, č. 628/3 o výmere 83 m² orná pôda a č. XXX/X o výmere 133 m² trvale trávnaté porasty, v podiele 5/16 a 1/16 a LV č. XXX ,katastrálne územie W. W.- parcela č. XXX/X o výmere 20 000m² orná pôda, 1 na navrhovateľa v podiele 1/1. Rovnako má súd preukázané, že navrhovateľ s odporcom uzatvorili dňa 26.11.1999 nájomnú zmluvu s dobou nájmu 10 rokov. Dňa 26.10.2009 uzatvorili zmluvné strany Dodatok 1, predmetom ktorého bola zmena výmery prenajatých pozemkov v k.ú. Ď. z 0,76 ha na 0,19996 ha. Dňa 30.09.2011 uzatvorili zmluvné strany Dodatok č.2, predmetom ktorého bola možnosť odstúpiť od zmluvy k 01.10. bežného roku a výpovedná lehota je tri roky. Výpoveď musí byť písomná s úradne overeným podpisom(čl. V Dodatku). Súd považuje za preukázané, že navrhovateľ dňa 23.07.2012 doručil odporcovi žiadosť o vydanie pozemkov do 31.08.2012. Žiadosť nebola úradne overená, preto navrhovateľ dňa 17.09.2012 opätovne požiadal o vydanie pozemkov. Súd sa nestotožnil s právnym názorom právneho zástupcu navrhovateľa, že zmluva bola v r. 2009 uzatvorená konkludentne na 5 rokov. Podľa názoru súdu nájom pozemkov bol predĺžený o 10 rokov. Súd však považuje za preukázané, že uzatvorením Dodatku 2 zo dňa 30.09.2011 sa zmluvné strany dohodli na možnosti odstúpenia od zmluvy a túto možnosť navrhovateľ využil. Súd sa plne nestotožnil s názorom právnej zástupkyne odporcu, že žiadosti nespĺňali formálne náležitosti výpovede, neboli uvedené parcelné čísla. Žiadosť je potrebné posúdiť podľa ich obsahu. Súd považuje za preukázané, že navrhovateľ neprenajal odporcovi žiadne iné pozemky (v znení Dodatku 1) nehrozí preto možnosť zámeny pozemkov, respektíve neurčitosti predmetu nájmu. Ako poukázal právny zástupca navrhovateľa, ani nájomná zmluva neobsahuje parcelné čísla prenajatých pozemkov. Súd konštatuje, že pokiaľ by trval na prísnom formalizme a žiadosti by považoval za neplatnú, bol by zároveň nútený konštatovať, že rovnako neplatná je aj nájomná zmluva, pokiaľ by sa neplatnosti dovoľával účastník zmluvného vzťahu. Súd preto žiadosť navrhovateľa zo dňa 17.09.2012 posúdil ako odstúpenie od zmluvy a relevantnú žiadosť o vydanie predmetu nájmu. V Dodatku sa zmluvné strany dohodli na trojročnej výpovednej dobe, ktorá začala plynúť 01.10.2012 a skončila 30.09.2015. Podľa názoru súdu odporca užíva predmetné pozemky bez nájomnej zmluvy. Súd preto rozhodol o povinnosti odporcu vypratať predmetné nehnuteľnosti. Súd však s prihliadnutím na ust §3 ods. 1 OZ (dobré mravy) nerozhodol o vypratání v lehote troch dní, ako žiadal navrhovateľ, ale v zmysle § 12 ods. 4 z.č. 504/2003 rozhodol o povinnosti vypratať nehnuteľnosti do 30 dní od zberu úrody. Súd tak rozhodol preto, že nemal preukázané, aké je konkrétne využitie pozemkov, aké plodiny odporca pestuje. Právna zástupkyňa uviedla len, že odporca má podnikateľský zámer a nemôže vydať nehnuteľnosti pred skončením nájmu. Podľa názoru súdu by bolo v rozpore s dobrými mravmi, keby pri vypratání nehnuteľností došlo k zničeniu úrody. Súd preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

O náhrade trov konania účastníkov rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Navrhovateľ mal v konaní plný úspech, preto mu súd priznal plnú náhradu trov konania. Navrhovateľ si vyčísľil trovy konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 Eur a trov právneho zastúpenia vo výške 412,72 Eur - 4 úkony právnej pomoci (prevzatie a príprava, podanie žaloby, vyjadrenie, účasť na pojednávaní po 66,-Eur + 4x režijný paušál 8,58 Eur), náhrada za stratu času 114,40 Eur (8 polhodín x 14,30 Eur- cesta spojom). Odporca

je povinný zaplatiť trovy konania na účet právneho zástupcu IBAN č. SK85 8370 0000 0063 5104 7318, vedený v Oberbank, a.s.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd Banská Bystrica a to písomne v štyroch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolávateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.)

Odvolanie proti rozsudku alebo uznesením 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 neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli doteraz uplatnené.
- f) Rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vo veci (§205 ods. 2 O.s.p.)

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môžu odvolávateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.)

Ak nebude povinnosť stanovená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov)