

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 43C/117/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1312220477
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Linetová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2018:1312220477.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v konaní pred sudkyňou JUDr. Danielou Linetovou, v spore žalobcu: N. P. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, X., zastúpený: Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., Hlavná 31, Trnava, IČO: 36 865 281, proti žalovaným: X/T. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. T. XXXX/X, X., zastúpený: JUDr. Martina Dragašič, advokátka, Šafárikovo nám. č. 2, Bratislava, IČO: 421710156, X/G., zastúpený: JUDr. Martina Dragašič, advokátka, Šafárikovo nám. č. 2, Bratislava, IČO: 421710156, 3/Apollo Residence s.r.o., Cesta mládeže 9, Bratislava, IČO: 44 646 399, zastúpený: CLC advokátska kancelária s.r.o., Panenská 18, Bratislava, IČO: 36707856, 4/R., zastúpený: CLC advokátska kancelária s.r.o., Panenská 18, Bratislava, IČO: 36707856, o vypratanie nehnuteľností, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamietá.

Žalovanému 1/ priznáva proti žalobcovi nárok náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Žalovanému 2/ priznáva proti žalobcovi nárok náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Žalovanému 3/ priznáva proti žalobcovi nárok náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Žalovanému 4/ priznáva proti žalobcovi nárok náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca podanou žalobou doručenou súdu dňa 28.12.2012 domáhal sa vypratania nehnuteľností, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, par. č. XXXXX o výmere XXXX m², záhrady, par. č. XXXXX o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvorcia, par. č. XXXXX/X, o výmere XXX m², záhrady, par. č. XXXXX/X, o výmere XXXX m², lesné pozemky, par. č. XXXXX/X, o výmere XX m², záhrady, stavby so súpisným číslom X nachádzajúcej sa na par. č. XXXXX, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, okres: X. N., obec: BA - m. č. B. T., katastrálne územie P..

2. Žalobu podal na tých skutkových tvrdeniach, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX nachádzajúcich sa v katastrálnom území P., okres X. N.. Nehnuteľnosť známu ako Mlyn Klepáč chcel poskytnúť na dobročinné účely pre výchovné, vzdelávacie a rekreačné aktivity pre deti, z uvedeného dôvodu ako prenajímateľ v roku 2008 uzavrel nájomnú zmluvu s nájomcom občianskym združením Klepáč, združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, so sídlom Cabanova 36, Bratislava. Dobrú vôľu žalobcu zneužilo niekoľko jednotlivcov, mlyn Klepáč začali užívať na komerčné ciele, keďže sa jedná o lukratívnu nehnuteľnosť v časti Bratislavy, Železná studienka. Dôsledkom bolo to, že združenie prestalo pôsobiť na Klepáči a plniť svoje základné poslanie, ktoré bolo vyjadrené v stanovách ako aj v samotnej nájomnej zmluve. Nájomcovia si neplnili svoju povinnosť, neplatili nájomné, preto žalobca dňa 31.07.2009 v zmysle článku X. odstúpil od nájomnej zmluvy. Navyše mal za to, že

nájomná zmluva je od počiatku absolútne neplatným právnym úkonom, nájomnú zmluvu nepodpísali oprávnení štatutárni zástupcovia nájomcu. Žalovaní nedisponujú žiadnym právnym titulom na užívanie nehnuteľností, ktorú od 29.06.2010 protiprávne užívajú, vykonávajú stavebné práce v rozpore so zákonom, znemožňujú žalobcovi výkon jeho výlučného vlastníckeho práva.

3. Na preukázanie uvedených skutkových tvrdení žalobca predložil listinné dôkazy: Zmluva o nájme nehnuteľností uzatvorená medzi prenajímateľom N.. P. U. a nájomcom W. - združenie pre ôsmy mlyn na P. zo dňa 15.12.2008, Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. XXXX, k. ú. P., okres X. N., Upozornenie Ministerstva vnútra, Sekcia verejnej správy z 23.10.2009, Oznamenie o výške nájomného z 29.06.2009, Odstúpenie N.. P. U. od zmluvy o nájme nehnuteľností z XX.XX.XXXX, Stanovy Združenia Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, registrované 18.08.2006, Uznesenie Okresného riaditeľstva PZ, Bratislava III sp. zn. ČVS: ORP-XXXX/X-OSV-BX-XX z 28.07.2010 o odmietnutí podozrenia z prečinu neoprávneného zásahu do práva domu, bytu alebo nebytovému priestoru.

4. Žalovaní 1/ a 2/ v písomnom vyjadrení k podanej žalobe dňa 14.05.2013 uviedli, že nie sú účastníkmi nájomného vzťahu o nájme nehnuteľností z 15.12.2008, právny vzťah vyplývajúci z hmotného práva medzi žalobcom a žalovanými neexistuje, žalovaní 1/ a 2/ nie sú vecne pasívne legitimovaní v spore, z uvedených dôvodov žiadali žalobu zamietnuť. V písomnom vyjadrení dňa 17.12.2013 ku skutkovým tvrdeniam žalobcu ďalej žalovaní 1/ a 2/ uviedli, že žalobca ako prenajímateľ združenia Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici ako nájomcovi nikdy nedoručil odstúpenie od zmluvy zo dňa 31.07.2009, nedoručil mu ani oznámenie o výške nájomného za rok 2009 z 29.06.2009. Žalobca si nesplnil svoju povinnosť uvedenú v článku V. bodu 2. zmluvy o nájme oznámiť združeniu celkovú výšku nájomného na príslušný kalendárny rok najneskôr do 30. júna príslušného kalendárneho roka. Združenie, preto vyzvalo žalobcu na oznámenie sumy nájomného podľa článku V. bodu 2. zmluvy o nájme. Združenie sa prostredníctvom mailu žalobcu z 09.11.2009 dozvedelo o výške nájomného za rok 2009, nájomné v celej výške uhradilo vkladom na účet prenajímateľa. V čase ku dňu 28.09.2009 neexistovalo oznámenie o sume nájomného za rok 2009 ani odstúpenie od zmluvy o nájme, nájomca sa nemohol dostať do omeškania s úhradou nájomného a založiť dôvod na odstúpenie od zmluvy o nájme, preto odstúpenie od zmluvy o nájme zo dňa 31.07.2009 je neplatné a zmluva o nájme nehnuteľnosti je platná a účinná.

5. Predmetnú zmluvu o nájme nehnuteľností z 15.12.2008 uzatvoril žalobca, ktorú podpísal za prenajímateľa. Na strane nájomcu konali T. a T., ktorí boli členovia predsedníctva a L. G. bol čestný člen združenia (v zmluve nesprávne uvedený člen predsedníctva). Na uzavretí zmluvy o nájme nehnuteľností sa žalobca dohodol so združením na valnom zhromaždení konanom dňa 03.12.2008. Podľa článku 9.7 Stanov združenia, za združenie konal predseda združenia spoločne s ktorýmkoľvek členom predsedníctva. Žalobca ako predseda združenia splnomocnil T. J., člena predsedníctva združenia na základe splnomocnenia zo dňa 05.12.2006, aby za žalobcu počas jeho neprítomnosti v Bratislave vykonával všetky činnosti predsedu združenia a to pri všetkých konaniach, týkajúcich sa združenia, plnomocenstvo bolo udelené na dobu neurčitú. Zmluva o nájme nehnuteľností bola uzavretá riadne v súlade so Stanovami a zákonom, ktorá je platná a účinná.

6. Žalovaní 1/ a 2/ podali návrh na prerušenie konania dňa 27.06.2013 na čas do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 7C/421/2009 v právnej veci žalobcu: Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava proti žalovanému: N.. P. U., bytom S. XX, X., o neplatnosť právneho úkonu, odstúpenia od zmluvy o nájme. O podanom návrhu súd rozhodol uznesením č. k. 43C/117/2012-73 zo dňa 28.06.2013, ktorým návrh na prerušenie konania zamietol. Žalovaní 1/ a 2/ v zákonnej lehote podali odvolanie proti uvedenému uzneseniu.

7. Navrhovateľ písomným podaním z 20.09.2013 podal návrh na pristúpenie ďalšieho účastníka do konania na strane odporcov, odporcu 3/ spoločnosť KV - Pressburg s.r.o., Cesta mládeže 5, Bratislava - Nové Mesto, IČO: 44646399, odporcu 4/ R. U., s miestom podnikania L. XXXX/XX, X., IČO: 40246655, vzhľadom na to, že uvedené subjekty sa zdržiavajú a podnikajú v predmetných nehnuteľnostiach, majú aj vnesené veci do nehnuteľnosti bez toho, aby mali na to oprávnenie. Súd o podanom návrhu rozhodol uznesením č. k. 43C/117/2012-138 zo dňa 10.10.2013, ktorým pripustil do konania vstup ďalších účastníkov na strane odporcov, odporcu 3/KV-Pressburg s.r.o., Cesta mládeže 5, Bratislava - Nové Mesto, IČO: 44646399, odporcu X/R. U., s miestom podnikania L. XXXX/XX, X., IČO: 40246655.

Proti uzneseniu podala odvolanie odporkyňa 4/ z dôvodu, že v nehnuteľnostiach nemá žiadne osobné veci ani iné veci na podnikanie.

8. Krajský súd v Bratislave uznesením č. k. 5Co/77/2014-174 zo dňa 29.04.2014 napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa, ktorým zamietol návrh na prerušenie konania potvrdil, dovodiac tým, že v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od nájmovej zmluvy (sp. zn. 7C/421/2009) nie je riešená žiadna významná otázka, ktorá by mohla mať vplyv na rozhodnutie súdu o návrhu navrhovateľa na vypratanie nehnuteľnosti (sp. zn. 43C/117/2012). V konaní vedenom pod sp. zn. 7C/421/2009 musí súd posúdiť platnosť odstúpenia od zmluvy o nájme. V prejednávanej veci ide o vypratanie nehnuteľností odporcami ako fyzickými osobami, s ktorými kontraktáciu neuvádza žiadna z účastníckych strán a teda spornú nehnuteľnosť užívajú bez akéhokoľvek právneho titulu. Krajský súd v Bratislave uznesením č. k. 5Co/77/2014-174 zo dňa 29.04.2014 odvolanie odporkyne 4/, proti uzneseniu súdu prvého stupňa, ktorým pripustil do konania ako ďalšiu účastníčku na strane odporcu 4/ odmietol, dovodiac tým, že nemala právo podať odvolanie podľa § 218 ods. 1 písm. b/ O.s.p.

9. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovaného 1/, 2/, 3/, oboznámil sa s listinnými dôkazmi žalobcu uvedenými pod bodom 3., Zmluvou o nájme nebytových priestorov uzatvorenou medzi nájomcom Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava a podnájomníkom KV-Pressburg s.r.o., Bratislava z 20.02.2014, Rozsudkom Okresného súdu Bratislava IV č. k. 7C/421/2009-724 zo dňa 20.06.2016, Uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/61/2017-903 z 09.10.2017, Zápisnicou z valného zhromaždenia Klepáč -združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava konaného dňa 07.09.2016, dňa 22.09.2009, dňa 10.12.2009, Splnomocnením N. P. U. pre T. J. z 05.12.2006, Notárskou zápisnicou sp.zn. N XXXX/XXXX, NZ XXXXX/XXXX spísanou C. T., notárom so sídlom v Bratislave, Krížna 2, zo dňa 02.09.2013, Dohodou o ukončení podnájmu nebytových priestorov uzatvorenou medzi nájomcom Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava a Apollo Residence s.r.o., Bratislava z 05.09.2016, Protokolom o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru medzi odovzdávajúcim Apollo Residence s.r.o., Bratislava a preberajúcim Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava z 25.09.2016, Dohodou o ukončení zmluvy o spolupráci z 02.02.2012 medzi poskytovateľom Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava a R. U. z 05.09.2016, potvrdenkou Mon Repos, Bratislava zo dňa 12.11.2017, potvrdenkou KV-Pressburg s.r.o., Bratislava zo 14.06.2013, z 02.09.2013, ponukou letného tábora pre deti Mlyn Klepáč, Leto s Gabikou 2013, fotodokumentáciou, Výpisom z registra občianskych združení MV SR Bratislava združenia Mon Repos, Bratislava, Výpisom z registra partnerov verejného sektora vedeného MS SR, výpisom zo Živnostenského registra, Okresného úradu Bratislava RESKO, s.r.o., Bratislava, výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I spoločnosti Apollo Residence s.r.o., Bratislava a zistil nasledovný skutkový stav.

10. Z výsluchu žalobcu súd zistil, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, neuzatvoril nájomnú zmluvu ani žiadnu inú zmluvu so žalovanými 1/, 2/, 3/, 4/ na základe ktorej by boli oprávnení vstupovať do objektu. Dňa 28.06.2010 užíval nehnuteľnosť pán J. spolu s pánom W., pritom použili násilie, vymenili zámky a zakázali vstup pôsobiacim pracovníkom Občianskeho združenia Klepáč, ktorého predsedom je žalobca. Právny vzťah zapísaný na LV č. XXXX k. ú. P., X. N. ako nájomný vzťah Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Cesta Mládeže 5, Bratislava, neexistuje, žalobca odstúpil od zmluvy o nájme nebytových priestorov dňa 31.07.2009, ktorú prevzal L. G. a T. P., ktorí boli v tom čase členovia predsedníctva, spor ohľadne určenia neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov je vedený na Okresnom súde Bratislave IV.

11. Z výsluchu žalovaného 1/ súd zistil, že v predmetných nehnuteľnostiach, ktorých vlastníkom je žalobca sa nikdy nezdržoval a neužíval ich ako fyzická osoba. Býva v spoločnej domácnosti s manželkou, má vlastný byt. Vlastní kľúče od objektu a administratívnych priestorov, avšak do týchto priestorov vstupuje výlučne ako člen združenia, v objekte nemá žiadne osobné veci. Uzatvorená je len administratívna časť, v ktorej má združenie dve kancelárie využívané v súvislosti s prácou združenia.

12. Z výsluchu žalovaného 2/ súd zistil, že v predmetných nehnuteľnostiach, ktorých vlastníkom je žalobca sa nezdrživa a neužíva ich ako fyzická osoba, nemá v nich vnesené ani žiadne huteľné veci. V administratívnej časti má združenie dve miestnosti, kancelárie, žalovaný má kľúče od administratívnych priestorov z dôvodu, aby sa dostal do objektu a mohol vykonávať prácu v združení Klepáč, nakoľko

vykonáva funkciu revízora. Na Okresnom súde Bratislava IV sa vedie konanie o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov, vec nie je rozhodnutá a právoplatne skončená.

13. Z výsluch žalovaného 3/ O. W., konateľa spoločnosti KV-Pressburg s.r.o., Bratislava súd zistil, že uzatvoril zmluvu o nájme nebytových priestorov s občianskym združením Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava dňa 20.02.2014. Predmetom zmluvy boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti pod označením 1.01, 1.02 a 1.03 za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti. V priestoroch označovaných ako Mlyn Klepáč má zriadenú prevádzku bufetu, v mlynici sú vytvorené priestory pre návštevníkov. Nájomca nedal žalovanému 3/ výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov, žalovaný 3/ so žalobcom nikdy nekomunikoval.

14. Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ v písomnom podaní dňa 13.11.2017 podanom prostredníctvom právneho zástupcu okrem iného uviedli, že dňa 07.09.2016 sa konalo valné zhromaždenie občianskeho združenia Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava. Žalovaný 1/ sa vzdal funkcie predsedu združenia Klepáč a ku dňu 08.09.2016 bol odvolaný z funkcie predsedu združenia Klepáč (bod IV. zápisnice z valného zhromaždenia zo 07.09.2016). Žalovaný 2/ sa vzdal funkcie revízora združenia a ku dňu 08.09.2016 bol odvolaný z funkcie revízora združenia Klepáč (bod V. zápisnice z valného zhromaždenia zo 07.09.2016). Z uvedených dôvodov od 08.09.2016 už žiadnym spôsobom žalovaný 1/ a žalovaný 2/ nevystupuje v mene združenia a ani sa nezdužujú v priestoroch a areáli nehnuteľnosti žalobcu. K uvedenému dňu žalovaní 1/ a 2/ odovzdali novému predsedovi združenia kľúče od nehnuteľnosti žalobcu. Zároveň uviedli, že v stavbe predmetnej nehnuteľnosti žalobcu sa nenachádzajú žiadne ich osobné veci.

15. Žalovaný 3/ a žalovaný 4/ v písomnom podaní dňa 23.10.2017 podanom prostredníctvom právneho zástupcu uviedli, že žalovaný 3/ predmetnú nehnuteľnosť vypratá ku dňu 25.09.2016 o čom predložil Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru medzi odovzdávajúcim Apollo Residence s.r.o., Bratislava a preberajúcim Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava z 25.09.2016. Žalovaný 4/ predmetnú nehnuteľnosť vypratá ku dňu 05.09.2016 o čom predložil písomnú Dohodu o ukončení zmluvy o spolupráci z 02.02.2012 uzavretú medzi poskytovateľom Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava a R. U. z 05.09.2017.

16. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že argumentácia žalovaného 1/ až žalovaného 4/ o tom, že sa na predmetných nehnuteľnostiach nenachádzajú je účelová a nepravdivá. Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ nehnuteľnosti užívali ako osoby oprávnené konať za združenie Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava ako nájomcovia nehnuteľností. Žalovaný 3/ a žalovaný 4/ užívajú nehnuteľnosti na základe dojednaných užívacích vzťahov so združením. Žalovaný 1/ až 4/ sa na nehnuteľnosti nachádzajú, menia subjekty, účelovo tvrdia o ukončení podnájomných vzťahov, resp., že prestali byť štatutárnymi zástupcami, kontrolórom združenia, nehnuteľnosti užívajú bez právneho dôvodu. Na Okresnom súde Bratislava IV vo veci sp. zn. 7C/421/2009 sa vedie konanie o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy o nájme nebytových priestorov z 15.12.2008, súd vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 7C/421/2009-724 dňa 20.06.2016 ktorým určil, že odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 31.07.2009 a zo dňa 17.10.2009 je neplatné. Krajský súd v Bratislave uznesením č. k. 6Co/61/2017-903 z 09.10.2017 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. V súčasnej dobe sa na predmetných nehnuteľnostiach preukázateľne nachádza združenie Mon Repos, Cesta mládeže 9, Bratislava, ktorého užívateľmi sú T. J. a T. O. W., ktorá skutočnosť vyplýva aj z pokladničného dokladu z bufetu z 12.11.2017 (čl. 500), na nehnuteľnosti sa nachádza bufet Klepáč, ktorý prevádzkuje spoločnosť Mon Repos, Bratislava. Spoločnosť RESKO s.r.o., Bratislava má v súčasnej dobe na nehnuteľnosti žalobcu prevádzkareň, zodpovedným zástupcom prevádzkarne je Y. W., čo vyplýva aj z výpisu zo živnostenského registra Okresného úradu Bratislava.

17. Právny zástupca žalovaných 1/ a 2/ na pojednávaní uviedol, že nájomný vzťah medzi žalobcom ako prenajímateľom a nájomcom Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava trvá na základe zmluvy o nájme nehnuteľností uzatvorenej dňa 15.12.2008, nakoľko sa na Okresnom súde Bratislava IV vedie konanie sp.zn. 7C/421/2009 o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy o nájme nehnuteľností, ktoré nie je právoplatne skončené. V súčasnej dobe bufet Klepáč prevádzkuje Mon Repos, Bratislava na základe podnájomného vzťahu s nájomcom, ktorý sa nachádza na pozemku. V budove Mlyn Klepáč je reštaurácia, ktorá je však zatvorená. Súčasným predsedom Občianskeho združenia Klepáč je pán W.,

ktorý sa zdržiava v nehnuteľnosti z titulu vykonávanie funkcie. Na tunajšom súde a vedie konanie pod sp. zn. 19C 54/2013 v ktorom sa žalobca domáha voči žalovanému Občianskemu združeniu Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydríci, Bratislava, vypratania predmetných nehnuteľností, vec nie je rozhodnutá, ani právoplatne skončená.

18. Právny zástupca žalovaných 3/ a 4/ na pojednávaní uviedol, že žalovaný 3/ uzatvoril písomnou formou dohodu o ukončení podnájmu dňa 05.09.2016 ako aj protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru z 25.09.2016. Žalovaný 4/ uzatvoril dohodu o ukončení zmluvy o spolupráci dňa 05.09.2016. Z uvedených dôvodov v súčasnej dobe žalovaný 3/ a 4/ neužívajú predmetnú nehnuteľnosť, budovu ani pozemky žalobcu.

19. Zo Zmluvy o nájme nehnuteľností uzatvorenej medzi P. U., bytom S. XX X. ako prenajímateľom a nájomcom Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydríci, Bratislava dňa 15.12.2008 súd zistil, že bola uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Podľa článku II. predmetu zmluvy, prenajímateľ prenajal a nájomca vzal do nájmu a do užívania nehnuteľnosť nazvanú „Klepáč ôsmy mlyn“, ktorá sa nachádza v Bratislave, lokalita horná Mlynská dolina, zapísaná na LV č. XXXX, X., katastrálne územie P., pozostávajúca z par. č. XXXXX, par. č. XXXXX, par. č. XXXXX/X, par. č. XXXXX/X, par. č. XXXXX/X v celkovej výmere XXXX m², ako aj z objektu - budovy evidovanej pod súpisným číslom X na par. č. XXXXX vo výmere XXX m², zastavanej plochy. Nájomca sa zaviazal prenajímateľovi platiť nájomné podľa tejto zmluvy. Vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti bol prenajímateľ v podiele 1/1, na ktorej neboli zapísané žiadne ťarchy, bližšia špecifikácia predmetnej nehnuteľnosti vrátane odpisu z katastrálnej mapy tvorila prílohu č.1 zmluvy. Podľa článku III. účelom nájmu po celý čas trvania zmluvy bolo želanie RNDr. O. U.-G., aby nehnuteľnosť slúžila širšiemu okruhu detí a mládeže ako základňa v prírode určená na verejnoprospešné ciele ako priestor na voľno časové, vzdelávacie, výchovné, kultúrne, športové a iné aktivity detí a mládeže súvisiace najmä s podporou a ochranou prírody, vrátane poskytovania ubytovania a stravovania v rozsahu potrebnom pre zabezpečenie týchto aktivít. Tento účel nebolo možné meniť ani dohodou zmluvných strán. Podľa článku III. bodu 4. zmluvy, časť predmetu nájmu vyznačenú v prílohe č. 2 ako priestory určené na prevádzku reštaurácie bol nájomca oprávnený odplatne využívať pre účely zariadenia záhradnej reštaurácie, kaviarne, resp. čajovne a to formou podnájmovej zmluvy s treťou osobou. Podľa článku III. bodu 5. zmluvy, nájomca bol oprávnený obnoviť a prevádzkovať v uvedenej nehnuteľnosti výletnú reštauráciu a to vo vyhradenej časti budovy, ako aj v exteriéri na vyhradenej časti par. č.XXXXX. Podľa článku III. bodu 6. zmluvy, uvedený účel nájmu priamo súvisí s napĺňaním poslania a s dosahovaním cieľov podľa čl. 4 Stanov nájomcu, v znení registrovanom MV SR dňa 18.06.2006, ktoré boli prílohou č. 3 zmluvy. Podľa článku III. bodu 7. zmluvy, nájomca sa zaviazal užívať predmetnú nehnuteľnosť výlučne na účely uvedené v bodoch 1 až 5 tohto článku. Podľa článku III. bodu 9 zmluvy, nájomca bol oprávnený poskytovať svoje služby tretím osobám a poskytovať tretím osobám časti nehnuteľností do dočasného užívania, vždy však len pri zachovaní účelu nájmu podľa tejto zmluvy a výlučne na dobu určitú. Podľa článku III. bodu 11 zmluvy, poskytnutie predmetu zmluvy tretej osobe do podnájmu alebo do užívania alebo zriadenia iných práv tretím osobám na dobu viac ako jeden rok vrátane opakovaného poskytnutia bolo podmienené predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Podľa článku IV. zmluvy, nájom bol uzavretý na dobu určitú a to na dobu 30 rokov, za podmienok uvedených v článku IV. bodu 1. a bodu 2. zmluvy. V článku V. zmluvy, bolo dohodnuté nájomné a platobné podmienky. V článku VI. zmluvy, boli dohodnuté povinnosti prenajímateľa. V článku VII. zmluvy, boli dohodnuté povinnosti nájomcu. V článku VIII., zmluvy boli dohodnuté osobitné ustanovenia. Podľa článku IX. zmluvy, nájomnú zmluvu bolo možné skončiť dohodou zmluvných strán. Podľa článku X. zmluvy, v prípade podstatného porušenia zmluvy nájomcom bol prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa bodu 1., 2., 3. zmluvy. V prípade podstatného porušenia zmluvy prenajímateľom bol nájomca oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa bodu 4. zmluvy. Zmluva nadobudla platnosť a účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

20. Z výpis z katastra nehnuteľností, výpisu LV č. XXXX, okres: X. N., obec: BA - m. č. B. T., katastrálne územie P. súd zistil, že Ing. P. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, X. je vlastníkom nehnuteľností, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, par. č. XXXXX o výmere XXXX m², záhrady, par. č. XXXXX o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvorcia, par. č. XXXXX/X, o výmere XXX m², záhrady, par. č. XXXXX/X, o výmere XXXX m², lesné pozemky, par. č. XXXXX/X, o výmere XX m², záhrady, stavby so súpisným číslom X nachádzajúcej sa na par. č.XXXXX, ktorého spoluvlastnícky podiel je X/ X. Nehnuteľnosti nadobudol titulom darovacej zmluvy V-XXXX/XX zo dňa 10.04.2006. V poznámke je

ako účastník právneho vzťahu zapísaný nájomca KLEPÁČ - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Cesta mládeže 5, Bratislava.

21. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

22. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

23. Podľa § 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

24. Vlastnícke právo je základným vecným právom, chráneným článkom 20. ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, vyplýva z článku 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd. Obsahom vlastníckeho práva je právo vec držať a nakladať s vecou ako s vlastnou, čo je nevyhnutným predpokladom pre uplatnenie ostatných oprávnení vlastníka vyplývajúcich z vlastníckeho práva. Predmetom vlastníctva môžu byť hnutel'né veci, nehnuteľné veci, teda pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom, byty a nebytové priestory. Ochrana vlastníckeho práva proti neoprávneným zásahom sa poskytuje v občianskom súdnom konaní v zmysle ustanovenia § 126 Občianskeho zákonníka prostredníctvom negatívnej žaloby, na uloženie povinnosti zdržať sa zásahov do vlastníckeho práva a vindikačnej (reivindikačnej) žaloby na vydanie veci. Žalobou o zdržanie sa zásahov do vlastníckeho práva sa vlastník domáha ochrany svojho vlastníckeho práva, kde dochádza k neoprávnenému zadržaniu veci, je porušením povinnosti vyplývajúcej z vlastníckeho práva voči subjektom nerušiť vlastníka vo výkone jeho vlastníckeho práva. U nehnuteľnosti plní funkciu vindikačná žaloba na vypratanie nehnuteľností, pri ktorej okrem vypratania pôjde aj o odovzdanie veci vlastníkovi. Z ustálenej judikatúry súdov vyplýva, že základnou podmienkou úspechu žaloby na vypratanie nehnuteľností je preukázanie vlastníckeho práva žalobcom a ďalej, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby, než vlastníka. Bez preukázania vlastníckeho práva nie je žalobca aktívne vecne legitimovaný domáhať sa ochrany, ktorá mu ako vlastníkovi patrí. Žalovaný môže mať právo na užívanie veci, právo na zasahovanie do vlastníctva žalobcu, ktoré prevažuje nad samotným vlastníckym právom žalobcu, ak žalovaný vykonáva oprávnenie z obli'gačného titulu, zo zmlúv alebo z iných skutočností.

25. Aktívnu vecnou legitimáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva žalobcovi ním uplatňované právo, respektíve mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Preskúvanie vecnej legitimácie, či už aktívnej, existencia tvrdeného práva na strane žalobcu, alebo pasívnej, existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného, je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané zo zhodných tvrdení strán sporu, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, par. č. XXXXX o výmere XXXX m², záhrady, par. č. XXXXX o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvoria, par. č. XXXXX/X, o výmere XXX m², záhrady, par. č. XXXXX/X, o výmere XXXX m², lesné pozemky, par. č. XXXXX/X, o výmere XX m², záhrady, stavby so súpisným číslom X nachádzajúcej sa na par. č. XXXXX, ktorého spoluvlastnícky podiel je X/X, zapísaných na LV č. XXXX, okres: X. N., obec: BA - m. č. B. T., katastrálne územie P. Z. v konaní preukázal tvrdenie, že je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby na vypratanie predmetných nehnuteľností.

26. Žalobca podal žalobu voči žalovaným 1/, 2/, 3/, 4/, na tom skutkovom základe, že ako prenajímateľ uzatvoril s nájomcom Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava zmluvu o nájme predmetných nehnuteľností dňa 15.12.2008, nájomca si nesplnil povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy, nezaplatil nájomné v dôsledku čoho prenajímateľ odstúpil od nájomnej zmluvy dňa 31.07.2009. Z rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č. k. 7C/421/2009-724 zo dňa 20.06.2016 mal súd preukázané, že žalobca Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava ako nájomca sa domáhal proti prenajímateľovi N.. P. U., určenia neplatnosti právneho úkonu, odstúpenia od nájomnej zmluvy, súd určil, že odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 31.07.2009 a zo dňa 17.10.2009 je neplatné a Krajský súd v Bratislave uznesením č. k. 6Co/61/2017-903 z 09.10.2017 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, vec nie je právoplatne skončená.

27. V prejednávanej veci však súd nie je oprávnený posudzovať ako predbežnú otázku platnosť zmluvy o nájme predmetných nehnuteľností predovšetkým z dôvodu, že zmluvu o nájme nehnuteľností z 15.12.2008 neuzatváral žalobca ako prenajímateľ so žalovanými 1/, 2/, 3/, 4/ ako nájomcami, resp. fyzickými osobami. Pokiaľ žalovaný 1/ T. J. ako člen predstavenstva podpísal zmluvu o nájme nehnuteľností, konal za združenie Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava. Navyše na Okresnom súde Bratislava III podal žalobca N. P. U. aj proti žalovanému Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava žalobu na vypratanie predmetných nehnuteľností, vec je vedená pod sp. zn. 19C/54/2013/, ktorá nie je právoplatne skončená. V súčasnej dobe aj v poznámke na LV č. XXXX, okres: X. N., obec: BA - m. č. B. T., katastrálne územie P., ako účastník právneho vzťahu je zapísaný nájomca KLEPÁČ - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Cesta mládeže 5, Bratislava k vlastníkovi č.1 na pozemok par. č. XXXXX, XXXXX, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X a na stavbu súp. č. 5 na par. č. XXXXX na dobu 30 rokov, podľa nájmovej zmluvy zo dňa 15.12.2008, N-XX/XX.

28. V konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od nájmovej zmluvy vedenom na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 7C/421/2009 teda nie je riešená žiadna právna významná otázka, ktorá by mohla mať vplyv na rozhodnutie súdu o podanej žalobe na vypratanie nehnuteľnosti vo vzťahu k žalovaným 1/, 2/, 3/, 4/. Samotný žalobca napokon v predmetnom konaní tvrdil, že žalovaní užívajú predmetné nehnuteľnosti napriek tomu, že nemajú platný užívací titul, teda nehnuteľnosti žalobcu užívajú žalovaní bez akéhokoľvek právneho dôvodu.

29. Žalobca v konaní nepreukázal tvrdenie, že žalovaní 1/ a 2/ ako fyzické osoby užívajú predmetné nehnuteľnosti žalobcu, resp., že by tam mali vnesené osobné veci. Z výsluchu žalovaného 1/ mal súd preukázané, že v predmetných nehnuteľnostiach, ktorých vlastníkom je žalobca sa nikdy nezdržiaval a neužíval ich ako fyzická osoba, býva v spoločnej domácnosti s manželkou, má vlastný byt, v objekte nemá žiadne osobné veci. Vlastnil kľúče od objektu a administratívnych priestorov, v ktorých má združenie Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava dve kancelárie, tieto užíval ako člen združenia v súvislosti s prácou združenia a to titulom zmluvy o nájme nehnuteľností uzatvorenej s prenajímateľom z 15.12.2008. Žalovaný X/T. J. sa však vzdal funkcie predsedu združenia Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava, ku dňu 08.09.2016 bol odvolaný z funkcie predsedu združenia, odovzdal aj novému predsedovi združenia kľúče od nehnuteľnosti žalobcu, ktoré tvrdenie preukázal zo zápisnice z valného zhromaždenia konaného dňa 07.09.2016 (bod IV. voľba predsedu združenia). Z uvedených dôvodov od 08.09.2016 už žiadnym spôsobom žalovaný 1/ nevystupuje v mene združenia a nezdržiava sa v priestoroch a v areáli nehnuteľnosti žalobcu.

30. Z výsluchu žalovaného 2/ mal súd preukázané, že v predmetných nehnuteľnostiach, ktorých vlastníkom je žalobca sa nezdržiava a neužíva ich ako fyzická osoba, v objekte nemá vnesené žiadne huteľné veci. V administratívnej časti budovy má združenie Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava, dve miestnosti, kancelárie. Žalovaný 2/ mal kľúče od administratívnych priestorov z dôvodu, aby sa dostal do objektu, nakoľko vykonával v združení funkciu revízora. Žalovaný 2/G. W. sa vzdal funkcie revízora združenia a ku dňu XX.XX.XXXX bol odvolaný z funkcie revízora zdruzenia, ktorú skutočnosť preukázal zo zápisnice z valného zhromaždenia konaného dňa 07.09.2016 (bod V. voľba revízora Klepáč). Z uvedeného dôvodu sa žalovaný 2/ od 08.09.2016 žiadnym spôsobom nezdržiava v priestoroch a areáli nehnuteľnosti žalobcu.

31. Žalobca v konaní nepreukázal ani tvrdenie, že žalovaný 3/ Apollo Residence s.r.o., Cesta mládeže 9, Bratislava (pôvodne označený KV-Pressburg s.r.o., Bratislava) užíva predmetné nehnuteľnosti žalobcu. Z výsluchu Mgr. O. W., konateľa spoločnosti mal súd preukázané, že uzatvoril zmluvu o nájme nebytových priestorov so združením Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava dňa 20.02.2014, predmetom zmluvy boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti, v priestoroch označovaných ako Mlyn Klepáč mal zriadenú prevádzku bufetu. Žalovaný 3/ predmetnú nehnuteľnosť žalobcu však vypratá ku dňu 25.09.2016, ktorú skutočnosť preukázal písomnou Dohodou o ukončení podnájmu nebytových priestorov z 05.09.2016 a Protokolom o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru medzi odovzdávajúcim Apollo Residence s.r.o., Bratislava a preberajúcim Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava z 25.09.2016. Žalovaný 3/ ako odovzdávajúci aj písomne prehlásil, že sa v priestoroch odovzdania nenachádzajú žiadne veci vo vlastníctve odovzdávajúceho.

32. Žalobca v konaní nepreukázal ani tvrdenie, že žalovaný 4/R. U., s miestom podnikania L. XXXX/XX, X., užíva predmetné nehnuteľnosti žalobcu. V konaní mal súd preukázané, že žalovaný 4/ predmetnú nehnuteľnosť vypratá ku dňu 05.09.2016, o čom predložil písomnú Dohodu o ukončení zmluvy o spolupráci z 02.02.2012 uzavretú medzi poskytovateľom Klepáč - združenie pre ôsmy mlyn na Vydrici, Bratislava a R. U. z 05.09.2017. Zmluvné strany ďalej prehlásili, že žalovaný 4/ odovzdal aj kľúče od týchto priestorov a ku dňu podpísania tejto dohody sa v priestoroch na prízemí nehnuteľnosti nenachádzajú žiadne osobné veci.

33. Tvrdenie žalobcu, že žalovaní menia subjekty a nachádzajú sa na predmetných nehnuteľnostiach súd považoval za irelevantné, s ohľadom aj na skutočnosť, že v súčasnej dobe sa na predmetných nehnuteľnostiach žalobcu nachádza združenie Mon Repos, Bratislava ako aj spoločnosť RESKO, s.r.o., Bratislava, vo vzťahu ku ktorým sa žalobca nedomáhal vypratania predmetných nehnuteľností. V prípade rozporu medzi stranami sporu ohľadne skutočnosti, či žalovaní 1/, 2/, 3/, 4/ užívajú predmetné nehnuteľnosti žalobcu súd vychádzal zo skutočného stavu, nakoľko toto právo musí existovať ku dňu vyhlásenia rozsudku, žalobca musí v konaní preukázať, že žalovaní neoprávnene užívajú nehnuteľností nielen ku dňu podania žaloby ale aj ku dňu rozhodnutia vo veci vo veci samej. Vychádzajúc z uvedených skutočností, žalobca v konaní nepreukázal, že žalovaní 1/, 2/, 3/, 4/ užívajú predmetné nehnuteľnosti žalobcu ku dňu vyhlásenia rozsudku, preto žalobu ako nedôvodnú zamietol.

34. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

35. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

36. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

37. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania, rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

38. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalovaní 1/, 2/, 3/, 4/ mali vo veci plný úspech, preto im súd priznal proti žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100% trov konania. O výške náhrady trov konania, rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník podľa § 262 ods.2 CSP.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorému rozhodnutiu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že
a) neboli splnené procesné podmienky,

- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.