

Súd: Okresný súd Trebišov
Spisová značka: 14C/75/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7913206009
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 06. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Ďurková
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2018:7913206009.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Renatou Ďurkovou v spore žalobcu: Obec Strážne, Ružová 157/21, Strážne, IČO: 00 331 961, právne zastúpeného: JUDr. Norbert Takács, advokát, so sídlom Floriánska 33, 040 01 Košice, proti žalovanému: M. C., bytom A., C. XXX, XXX XX Z. I., IČO: 35 480 904, právne zastúpeného: JUDr. Ladislav Pirovits, advokát, L. Štúra 29, 077 01 Kráľovský Chlmec, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný vypratať nebytové priestory nachádzajúce sa v budove kolkárne o celkovej podlahovej ploche 123 m², v budove so súpisným číslom 99, postavenej na pozemkoch registra C, parc. č. 972/19, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m² a parc. č. 972/20, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 77 m², nachádzajúcej sa v okrese E., v obci A., v katastrálnom území A. na ul. C., zapísanej na LV č. XXX a vrátiť nebytový priestor žalobcovi v stave, v akom ho prevzal a to do troch dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalovanému.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 18.04.2013 domáhal rozhodnutia totožným s výrokom tohto rozsudku a náhrady trov konania. Podanie žaloby odôvodnil tým, že žalobca ako vlastník nehnuteľností, stavby - budovy Kolkárne so súpisným číslom 99, postavenej na pozemkoch reg. C, parcelné číslo 972/19, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m² a parcelné číslo 972/20, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 77 m², nachádzajúcej sa v okrese E., obci A., v kat. úz. A., na ul. C., zapísanej na LV č. XXX, prenechal žalovanému ako nájomcovi v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.11.2012 (ďalej len Zmluva) do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v predmetnej budove o celkovej výmere 123 m² (okrem priestorov posilňovne a knižnice). Doba nájmu bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá na dobu určitú, do 30.03.2013, pričom samotné uplynutie času, ako právna skutočnosť, na ktorý bol nájom dojednaný spôsobuje zánik nájmu. Predmetný zmluvný vzťah je občianskoprávnym vzťahom, ktorého práva a povinnosti sa riadia zákonom č. 40/1964 Z.z., konkrétne ust. § 720 OZ, ktoré odkazuje na úpravu v osobitnom zákone a to v zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájom nebytových priestorov bol zmluvnými stranami v zmysle čl. III. zmluvy dojednaný na dobu určitú a podľa zákona č. 116/1990 Z. z., sa nájom dojednaný na dobu určitú skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný a nájomca je povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Žalobca výzvou zo dňa 03.04.2013 odoslanou doporučenou zásielkou dňa 03.04.2013 písomne vyzval žalovaného na vrátenie nebytových priestorov, ktoré dočasne užíval na základe zmluvy. Žalobca zaslal výzvu na adresu žalovaného, do dňa podania žaloby však nie je žalobcovi zrejmé, či bola táto zásielka zo strany žalovaného prevzatá. K vyprataniu a k vráteniu nebytových priestorov do dňa podania žaloby zo strany žalovaného nedošlo.

2. Žalovaný sa k žalobe písomne vyjadril podaním doručeným súdu 22.05.2013, v ktorom uviedol, že žalobca je evidovaným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX v kat. úz. A., v ktorých sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré majú byť predmetom vypratania, ale nie je isté, že je skutočným vlastníkom objektu. Preto žalovaný navrhol, aby súd v rámci konania ako predbežnú otázku riešil, že či žalobca je skutočným vlastníkom objektu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, teda že na základe akého právneho titulu a od koho nehnuteľnosti nadobudol. Zo žaloby nevyplýva skutočnosť, že žalovaný je užívateľom predmetných nebytových priestorov nie od 02.11.2012, ale od 01.06.2001, a že ku zmene nájomnej zmluvy resp. novej zmluve zo strany žalobcu došlo účelovo, ktorú zmluvu považuje za neplatnú, preto žalovaný podal na súd dňa 28.03.2013 žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov z 02.11.2012. Zo žaloby tiež nevyplýva, že žalobca žalovanému už listom zo dňa 10.12.2012, teda po mesiaci od uzatvorenia novej nájomnej zmluvy dáva účelovo obsahovo protirečivé a chaotické odstúpenie od nájomnej zmluvy. Na toto odstúpenie žalovaný reagoval svojím podaním zo dňa 14.01.2013, ktoré označil ako I. námietka neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy a ako II. výzva na majetkové vyrovnanie z dôvodu zhodnotenia stavby a nebytových priestorov. Žalobca odpoveďou zo dňa 24.01.2013 uviedol, že zrušuje odstúpenie od nájomnej zmluvy a uviedol, že sa nebráni osobnému stretnutiu za účelom čo najrýchlejšieho uzatvorenia predmetnej záležitosti. Na túto odpoveď žalovaný zareagoval svojim oznámením a žiadosťou o určenie termínu na rokovanie. Keďže k určeniu termínu rokovania nedošlo, osobne navštívil starostu žalobcu, ktorý sa vyjadril v tom zmysle, že obecné zastupiteľstvo s tým, aby žalovanému bola uhradená nejaká suma na majetkové vyrovnanie z titulu zhodnotenia objektu by nesúhlasilo. Žalovaný viackrát žalobcovi oznámil, že aj napriek pochybnostiam ohľadom zmluvy o nájme nebytových priestorov je ochotný odovzdať nebytové priestory, ak žalobca uhradí žalovanému vynaložené náklady na zhodnotenie nebytových priestorov alebo aspoň to o čo sa zhodnotili nebytové priestory oproti pôvodnému stavu. Žalovaný urobil také opatrenia na objekte a nebytových priestoroch, aby tieto boli užívania schopné aj z hľadiska bezpečnostných, protipožiarnych a hygienických predpokladov. Žalovaný navrhol prerušiť predmetné konanie do právoplatného skončenia konania o neplatnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.11.2012 uzatvorenou medzi žalobcom a žalovaným.

3. Žalobca k vyjadreniu žalovaného v podaní doručenom súdu 27.06.2013 uviedol, že žalobca je skutočne vlastníkom nehnuteľnosti, stavby - budovy Kolkárne so súp. číslom XX, v obci A., zapísanej na LV XXX, ktorej súčasťou je aj nebytový priestor a to aj napriek špekuláciám žalovaného, čomu svedčí aj jednoznačný zápis v katastri nehnuteľností, ako aj skutočnosť, že vlastníctvo žalobcu nebolo a nie je ani v súčasnej dobe spochybnované relevantným spôsobom, teda zápis je treba považovať za hodnoverný a za reálny stav. Je irelevantná skutočnosť, že žalovaný užíval predmetné nebytové priestory už aj v čase pred uzatvorením zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.11.2012. Predchádzajúci nájomný vzťah podľa nájomnej zmluvy zo dňa 01.06.2001 bol platne ukončený v súlade s právnymi predpismi - výpoveďou žalovaného zo dňa 29.06.2012, číslo 83/2012, pričom nájomná zmluva zo dňa 01.06.2001 zanikla uplynutím stanovenej trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začala plynúť a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho bezprostredne po kalendárnom mesiaci, kedy došlo k doručeniu výpovede; trojmesačná výpovedná lehota začala plynúť 01.08.2012 a uplynula 31.10.2012 a týmto dňom zanikol nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zo dňa 01.06.2001. Doba nájmu bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá na dobu určitú do 31.03.2013, pričom samotné uplynutie času, ako právna skutočnosť, na ktorý bol nájom dojednaný spôsobil zánik nájmu. Žalovaný aj naďalej užíva predmetné nebytové priestory bez akéhokoľvek právneho dôvodu a proti vôli žalobcu ako vlastníka. K tvrdeniu žalovaného, ktorý mal vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu v zmysle dohody zmluvných strán žalovaný udáva, že toto tvrdenie žalovaného sa nezakladá na pravde. Predchádzajúca nájomná zmluva zo dňa 01.06.2001 neobsahovala žiadnu dohodu zmluvných strán o akejkoľvek investícii do predmetu nájmu, naopak stanovovala, že nájomca, teda žalovaný môže zmeny resp. zásahy na veci urobiť s výslovným písomným súhlasom prenajímateľa - žalobcu. K udeleniu súhlasu zo strany žalobcu nikdy nedošlo a už vôbec sa žalobca nezaviazal na úhradu s tým spojených nákladov. K návrhu žalovaného na prerušenie konania v tejto veci žalobca uvádza, že žaloba o určenie neplatnosti celej zmluvy alebo jej časti, ktorú podal žalovaný, nemôže mať a nemá žiadny dosah a vplyv na povinnosť žalovaného ako bývalého nájomcu vypratať predmetné nebytové priestory a teda ani na prebiehajúce konanie o vypratání. V prípade, ak by bola zmluva naozaj neplatná, znamenalo by to len, že žalovaný užíval predmetné nebytové priestory bez platnej zmluvy počas celej doby nájmu v zmysle zmluvy a je tomu tak aj v súčasnosti; naopak, ak sa neplatnosť zmluvy alebo jej časti nevysloví,

znamenaloby to, že nájomný vzťah zanikol uplynutím dohodnutej nájomnej doby a žalovaný užíva priestory bez právneho dôvodu od momentu tohto zániku.

4. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa žalobu a jej prílohami a to zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.11.2012, výzvou na vypratanie nehnuteľnosti, výpisom z LV č. XXX, vyjadreniami strán sporu, žalobou o určenie neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov z 02.11.2012, oznámením a žiadosťou o určenie termínu na rokovanie, odpoveďou zo dňa 24.01.2013, námietkami žalovaného, odstúpením od nájomnej zmluvy zo dňa 10.12.2012, rozsudkom Okresného súdu Trebišov č. k. 12C/55/2013, rozsudkom KS v Košiciach č. k. 3Co/52/2014 a zistil tento skutkový stav:

5. Žalobca podal žalobu tak, ako je to popísané v bode 1. tohto odôvodnenia.

6. Podľa § 470 ods. 1, ods. 2 veta prvá zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP), ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

7. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení je zjavné, že úprava Civilného sporového poriadku účinná od 1.7.2016 sa použije na všetky konania, a to i konania začaté pred týmto dňom.

8. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzatvorili dňa 02.11.2012 zmluvu o nájme nebytových priestorov. Predmetom nájmu tak ako to vyplýva z čl. I predmetnej zmluvy boli bod 1. - nebytové priestory špecifikované v odseku 2 a 3 tohto článku na dočasné užívanie nájomcovi. Podľa ods. 2 tohto článku, prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Kolkárne so súpisným číslom 99, postavenej na pozemkoch reg. C, parcelné číslo 972/19, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m² a parcelné číslo 972/20, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 77 m², nachádzajúcej sa v okrese E., obci A., v kat. úz. A., na ul. C., zapísanej na LV č. XXX. Podľa ods. 1 čl. I. zmluvy, predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Kolkárne o celkovej výmere 123 m² (okrem priestorov posilňovne a knižnice). Z čl. III zmluvy - doba nájmu, mal súd preukázané, že nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú s účinnosťou od 02.11.2012 a to na obdobie od 02.11.2012 do 31.03.2013. Zmluva bola podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.

9. Výzvou zo dňa 03.04.2013 žalobca vyzval žalovaného na vypratanie nehnuteľnosti z dôvodu, že nájomný vzťah bol v zmysle nájomnej zmluvy uzatvorený na dobu určitú do 31.03.2013 a uplynutím dohodnutej doby zanikol a poskytol mu lehotu najneskôr do 05.04.2013.

10. Podľa pripojenej fotokópie podacieho lístka, bol dňa 03.04.2013 daný na poštový podnik doporučený list adresovaný žalovanému.

11. Z listu vlastníctva č. XXX vyplýva, že vlastníkom nehnuteľnosti parc. č. 972/19 o výmere 189 m² - zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 972/20 o výmere 77 m² - zastavaná plocha a nádvorie, kolkáreň je žalobca, Obec A..

12. Uznesením zo dňa 13.04.2015 pod č. k. 14C/75/2013 súd prerušil konanie do skončenia konania o dovolaní vo veci žalobcu: M.r proti žalovanému: Obec A., o určenie neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov vedenej na Okresnom súde Trebišov pod sp. zn. 12C/55/2013.

13. Z obsahu pripojeného spisu Okresného súdu Trebišov sp. zn. 12C/55/2013 a jeho rozsudku vyplýva, že súd žalobu žalobcu M. C., ktorou sa domáhal určenie neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov z 02.11.2012 proti žalovanému Obec A., zamietol. Krajský súd v Košiciach rozsudkom č. k. 3Co/52/2014-94 zo dňa 20.11.2014 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie. Následne Najvyšší súd SR uznesením zo dňa 28.10.2015, sp. zn. 8Cdo 777/2015 dovolanie žalobcu odmietol. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.01.2016.

14. Po vykonanom dokazovaní súd vec právne posúdil takto:

15. Podľa § 720 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964, ďalej len OZ), nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon. Týmto zákonom je zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

16. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z., prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“).

17. Podľa § 9 ods. 1 citovaného zákona, nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

18. Podľa § 676 ods. 1, 2 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

19. S poukazom na zhora citované hmotnoprávne ustanovenie ako aj vykonané dokazovanie súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná.

20. Právny zástupca žalovaného navrhol vykonať dokazovanie o rozsahu zhodnotenia objektu ako aj skúmať platnosť nájomných zmlúv z rôznych hľadísk.

21. Podľa čl. 8 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

22. Podľa § 185 ods. 1 CSP súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná.

23. Podľa § 191 ods. 1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

24. K uvedenému návrhu žalovaného na skúmanie platnosti nájomnej zmluvy súd uvádza, že súd nie je povinný vykonávať všetky navrhnuté dôkazy, najmä súd nevykoná dôkazy na preukázanie skutočnosti, ktoré sú z hľadiska hmotného práva nevýznamné ani nevykoná dôkazy nadbytočné, teda ku skutkovým okolnostiam, ktoré už boli preukázané iným spôsobom alebo sú založené na zhodnom tvrdení strán sporu. O tom, či uzavretá nájomná zmluva medzi stranami sporu je ne(platná) bolo právoplatne rozhodnuté v konaní vedenom pred Okresným súdom Trebišov, sp. zn. 12C/55/2013, súd preto nepovažoval za potrebné sa v tomto konaní opätovne zaoberať platnosťou tejto nájomnej zmluvy a v tomto smere vykonávať ďalšie dôkazy. Súd v tomto konaní vychádza zo skutočností, že zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá medzi žalobcom ako prenajímateľom Obec Strážne a žalovaným ako nájomcom dňa 02.11.2012 je platná, táto bola uzavretá na dobu určitú do 31.03.2013. Nájom dojednaný na určitý čas teda skončil uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

25. Po vyhodnotení výsledkov dokazovania jednotlivo i súhrne, s použitím citovaných zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, preto súd rozhodol v zmysle návrhu žalobcu.

26. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V súlade so zásadou úspechu, súd priznal žalobcovi, ktorý bol v spore úspešný, plnú náhradu trov konania voči žalovanému.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia odvolanie na Okresný súd Trebišov (§ 362 ods.1 CSP).

Podľa ust. §-u 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach 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).

Podľa ust. §-u 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. §-u 365 ods. 1 CSP, 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, 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 ods. 1, ak táto vada má vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP, 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.