

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/163/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1312220477
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Krajčo
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1312220477.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ondreja Krajča a členiek senátu JUDr. Jany Vlčkovej a JUDr. Moniky Holickéj, v právnej veci žalobcu: N.. P. U., B.. XX.XX.XXXX, X. S. XX, X., zastúpeného Prosman a Pavlovič, advokátska kancelária s.r.o., so sídlom: Hlavná 31, Trnava, proti žalovaným: X/ T. J., B.. XX.XX.XXXX, X. S. T.Q. XXXX/X, X., X/ G. W., B.. XX.XX.XXXX, X.: T.B. XX, X., C. Z. Y.. T. J., H., U. U.J.: Š. B.. Č.. X, X., X/ H. G. U..G..C.., U. U.: S. T. X, X., N.: XX XXX XXX, X/ R. U., B.. XX.XX.XXXX, X.: L.C. XXXX/XX, X., žalovaným 3/ a 4/ zastúpeným CLC advokátska kancelária s.r.o., so sídlom: Panenská 18, Bratislava, o vypratanie nehnuteľností, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 15. marca 2018, č.k. 43C/117/2012-615, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

Žalovaní 1/, 2/, 3/ a 4/ majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal proti žalovaným vypratania nehnuteľnosti, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. XXXXX o výmere 1579 m², záhrady, parc. č. XXXXX o výmere 499 m², zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. XXXXX/X o výmere 683 m², záhrady, parc. č. XXXXX/X o výmere 1497 m², lesné pozemky, parc. č. XXXXX/X o výmere 24 m², záhrady, stavby so súp. č. X nachádzajúcej sa na parc. č. XXXXX, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, okres: Bratislava N., obec: X. - T. Č.. B. T., W. Ú.Z. P., a to z dôvodu, že žalobca ako prenajímateľ uzatvoril s nájomcom W. - združenie pre ôsmy mlyn na P., X. (ďalej len „združenie“) Zmluvu o nájme nehnuteľnosti dňa 15.12.2008, od ktorej odstúpil dňa 31.07.2009 z dôvodu neplnenia si nájomcom povinností vyplývajúcich zo zmluvy, a žalovaní nedisponujú žiadnym právnym titulom na užívanie nehnuteľnosti, ktorú od 29.06.2010 protiprávne užívajú, vykonávajú stavebné práce v rozpore so zákonom a znemožňujú žalobcovi výkon jeho vlastníckeho práva. Rozhodol tak podľa § 123, § 126 ods. 1, 2 Obč. zákonníka, keď vykonaným dokazovaním zistil, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností a ako prenajímateľ uzavrel so združením ako nájomcom Zmluvu o nájme nehnuteľností dňa 15.12.2008, ktorou prenajal a nájomca vzal do nájmu a užívania predmetné nehnuteľnosti, pričom účelom nájmu po celý čas trvania zmluvy bolo želanie G.. L. 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 čl. 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 čl. III. bod 5. zmluvy nájomca bol oprávnený obnoviť a prevádzkovať v uvedenej

nehnutelnosti výletnú reštauráciu, a to vo vyhradenej časti budovy, ako aj v exteriéri na vyhradenej časti parc. č. XXXXX. Podľa čl. III. bod 6. zmluvy uvedený účel nájmu priamo súvisí s napĺňaním poslania a dosahovaním cieľov podľa čl. 4 Stanov nájomcu v znení registrovanom MV SR dňa 18.06.2006, ktoré boli prílohou č. 3 zmluvy. Podľa čl. III. bod 7. zmluvy nájomca sa zaviazal užívať predmetnú nehnuteľnosť výlučne na účely uvedené v bodoch 1 až 5 tohto článku. Podľa čl. 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 čl. III. bodu 11 zmluvy poskytnutie predmetu zmluvy tretej osobe do podnájmu alebo do užívania alebo zriaďovania iných práv tretím osobám na dobu viac ako jeden rok vrátane opakovaného poskytnutia bolo podmienené predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Podľa čl. IV zmluvy nájom bol uzavretý na dobu určitú, a to na dobu 30 rokov za podmienok uvedených v čl. IV. bodu 1. a bodu 2. zmluvy. Zmluva nadobudla platnosť a účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Ďalej mal za preukázané, že združenie ako nájomca sa domáhalo proti prenajímateľovi - žalobcovi určenia neplatnosti odstúpenia od nájmovej zmluvy žalobou na Okresnom súde Bratislava IV, ktorý rozsudkom č. k. 7C/421/2009 - 724 zo dňa 20.06.2016 žalobe vyhovel a určil neplatnosť odstúpenia od nájmovej zmluvy zo dňa 31.07.2009 a zo dňa 17.10.2009, ktorý rozsudok bol uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/61/2017 - 903 z 09.10.2017 zrušený a vec bola vrátená na ďalšie konanie, vec nie je právoplatne skončená. Konštatoval, že nie je oprávnený posudzovať ako predbežnú otázku platnosti zmluvy o nájme predmetných nehnuteľností z dôvodu, že túto zmluvu neuzatváral žaloba ako prenajímateľ so žalovanými 1/, 2/, 3/ a 4/ ako nájomcami, resp. fyzickými osobami. Navyše žalobca podal žalobu o vypratanie predmetných nehnuteľností aj proti združeniu, vec je vedená pod sp. zn. 19C/54/2013, a nie je právoplatne skončená. Dospel k záveru, že žalobca nepreukázal svoje tvrdenie, že žalovaní 1/ a 2/ ako fyzické osoby užívajú predmetné nehnuteľnosti, resp. že by tam mali vnesené osobné veci. Z výsluchu žalovaného 1/ mal za preukázané, že v predmetných nehnuteľnostiach sa nikdy nezdržoval 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 dve kancelárie, tieto využíval ako člen združenia v súvislosti s prácou združenia, a to titulom zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzavretej so žalobcom ako prenajímateľom, pričom sa vzdal funkcie predsedu združenia, ku dňu 08.09.2016 bol odvolaný z funkcie predsedu združenia, odovzdal novému predsedovi združenia aj kľúče od nehnuteľnosti, ktoré tvrdenie preukázal zápisnicou z valného zhromaždenia konaného dňa 07.09.2016. Z výsluchu žalovaného 2/ mal preukázané, že v predmetných nehnuteľnostiach sa nezdržiava a neužíva ich ako fyzická osoba, v objekte nemá vnesené žiadne hnutelné veci. V administratívnej časti budovy má združenie dve miestnosti - kancelárie, žalovaný 2/ mal kľúče od administratívnych priestorov, pretože vykonával v združení funkciu revízora. Tejto funkcie sa vzdal a ku dňu 08.09.2016 bol odvolaný z funkcie revízora združenia, ktorú skutočnosť taktiež preukázal zápisnicou z valného zhromaždenia zo dňa 07.09.2016. Z týchto dôvodov od 08.09.2016 žalovaní 1/ a 2/ sa nezdržiavajú v priestoroch a areáli nehnuteľnosti žalobcu. V konaní nebolo preukázané ani tvrdenie, že žalovaní 3/ a 4/ užívajú predmetné nehnuteľnosti. Z výsluchu T. O. W., W. U. Apollo Residence s. r. o. mal preukázané, že uzatvoril Zmluvu o nájme nebytových priestorov so združením dňa 20.02.2014, predmetom zmluvy boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa na prízemí za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti a v priestoroch mal zriadenú prevádzku bufetu. Predmetnú nehnuteľnosť žalovaný 3/ vypratá k 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 odovzdávajúcou spoločnosťou žalovaného 3/ a preberajúcim - združením. Žalovaný 3/ ako odovzdávajúci aj písomne prehlásil, že sa v priestoroch nenachádzajú žiadne veci vo vlastníctve odovzdávajúceho. Žalovaná 4/ vypratala predmetnú nehnuteľnosť ku dňu 05.09.2016, o čom predložila písomnú Dohodu o ukončení zmluvy o spolupráci z 02.02.2012 uzavretú medzi poskytovateľom - združením a žalovanou 4/. Zmluvné strany prehlásili, že žalovaná 4/ odovzdala aj kľúče od týchto priestorov a ku dňu podpísania dohody sa v priestoroch nenachádzajú žiadne osobné veci. Tvrdenie žalobcu, že žalovaní menia subjekty a nachádzajú sa na predmetných nehnuteľnostiach, posúdil ako irelevantné s ohľadom na to, že v súčasnej dobe sa na predmetných nehnuteľnostiach žalobcu nachádza združenie Mon Repos, Bratislava, ako aj spoločnosť RESKO s. r. o., Bratislava, proti ktorým sa žalobca nedomáhal vypratania. Uvedol, že v prípade rozporu medzi stranami sporu ohľadne skutočnosti, či žalovaní užívajú predmetné nehnuteľnosti žalobcu, vychádzal zo skutočného stavu, pretože právom musí existovať ku dňu vyhlásenia rozsudku, žalobca musí v konaní preukázať, že žalovaní neoprávnene užívajú nehnuteľnosti nielen ku dňu podania žaloby, ale aj ku dňu rozhodnutia vo veci samej. O náhrade trov konaniach rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovaným 1/, 2/, 3/ a 4/, ktorí mali úspech v konaní, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie v zákonom stanovenej lehote žalobca, žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie, alternatívne zmeniť a žalobe vyhovieť a uložiť žalovaným 1/ až 4/ povinnosť uhradiť mu trovy konania. Poukázal na to, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností a podľa jeho názoru nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zo dňa 15.12.2008 medzi ním a združením je neplatný, pričom je vedené súdne konanie o určenie neplatnosti právneho úkonu, ako aj ďalšie súdne konanie o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy, resp. po zmene petitu o určenie, že nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou trvá. Z uvedeného, ako aj zo skutočností uvedených v konaní je zrejmé, že žalovaní užívali a podľa jeho názoru aj užívajú nehnuteľnosti, resp. ich časti bez právneho titulu, keďže nedisponujú súhlasom žalobcu ako vlastníka nehnuteľností, pričom svoj užívací titul odvodzovali od „podnájomného vzťahu“ uzavretého so združením. Namietal, že súd prvej inštancie bol v konaní povinný skúmať platný užívací titul, na základe ktorého žalovaní nehnuteľnosti užívali a užívajú, keďže je nesporné, že sa na nehnuteľnostiach nachádzali a nachádzajú. Poukázal na to, že žaloba bola podaná v roku 2012, a ak by boli pravdivé vyhlásenia žalovaných 3/ a 4/, že nehnuteľnosti vypratali k 05.09.2016, je nespornou skutočnosť, že tieto nehnuteľnosti, resp. ich časť užívali, čo má v konečnom dôsledku význam aj pre rozhodnutie o priznaní nároku na náhradu trov konania. S poukazom na závery Krajského súdu v Bratislave uvedené v rozhodnutí zo dňa 09.10.2017 sp. zn. 6Co/61/2017 - 903, ktorým zrušil vydané predbežné opatrenie a rozhodnutie Okresného súdu Bratislava IV, ktorým nezákonne rozhodol o neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy, namietal, že nájomnú zmluvu za nájomcu - Združenie podpísali Č. L. Z. - T. J., L. G., T. Š., na základe uznesenia valného zhromaždenia zo dňa 03.12.2008, a teda nájomná zmluva je od počiatku absolútne neplatná, a teda aj prípadné podnájomné vzťahy, na ktoré sa odvolávajú žalovaní, sú neplatné. Navyše z dôvodu právnej istoty žalobca od nájomnej zmluvy odstúpil, pričom Krajský súd v Bratislave opakovane nezákonné rozhodnutia Okresného súdu Bratislava IV zrušil z dôvodu, že prvoinštančný súd nevyriešil otázku neexistencie naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe. Na základe uvedených skutočností namietal, že súd nesprávne právne vec posúdil, čo má vplyv aj na skúmanie skutkových zistení, dôsledkom čoho je aj skutočnosť, že konajúci súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. V priebehu konania bolo listinnými dôkazmi a svedeckými výpoveďami preukázané, že žalovaní sa na nehnuteľnostiach nachádzali, avšak nebolo preukázané, že by mali na užívanie relevantný užívací titul a až v roku 2016 predložili Dohodu o ukončení podnájmu nebytových priestorov z 05.09.2016 a Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, odvolanie žalovaných 1/ a 2/ z funkcie zo dňa 08.09.2016, ktoré dokumenty považuje za účelové, keďže boli pripravené žalovanými. Konajúci súd považoval tieto dôkazy za relevantné vo vzťahu k užívaniu nehnuteľností zo strany žalovaných, avšak žalobca preukázal, že žalovaní opakovane menia subjekty, ktoré majú dojednané domnelé užívacie právo k nehnuteľnostiam, čo je zrejmé aj z listinných dôkazov preukazujúcich, že na nehnuteľnostiach sa aj v čase konania nachádza združenie Mon Repos, ktorého koncovými užívateľmi výhod sú aj T. J. H. T. O. W. a tiež spoločnosť RESKO s. r. o., ktorej W. sú O. W. H. G. W. a jej W. bol v minulosti aj T. J.. Vyhlásenia a úkony deklaráujúce, že sa žalovaní 1/ až 4/ na predmetných nehnuteľnostiach nenachádzajú, sú podľa názoru žalobcu účelové a nepravdivé tvrdenia; v priebehu konania po dobu cca 5 rokov žalovaní nespochybovali, že sa na nehnuteľnostiach nachádzajú a zdržiavajú a tieto užívajú. Žalovaní 1/ a 2/ tvrdili, že nehnuteľnosti užívajú ako osoby oprávnené konať za združenie ako domnelého nájomcu nehnuteľností a žalovaní 3/ a 4/ na základe dojednaných užívacích vzťahov so združením, pričom neustále v priebehu konania menili právnú, ako aj skutkovú argumentáciu. Z predloženej notárskej zápisnice NCRIs 31898/2013, ako aj pokladničného dokladu zo dňa 14.06.2013 a množstva ďalších dôkazov a výpovedí je zrejmé, že sa na predmetnej nehnuteľnosti žalovaní nachádzali a nachádzajú a len účelovo deklarujú stav, že nehnuteľnosť vypratali. Až na základe argumentácie žalobcu, že keby bol domnelý nájomca - združenie, oprávnený predmetné nehnuteľnosti prenajať, v nájomnej zmluve, od ktorej odvíja svoje užívacie právo, bol tento súhlas udelený len na dobu maximálne 1 rok, pričom žalovaní 3/ a 4/ užíval nehnuteľnosti podstatne dlhší čas, žalovaný 4/ zmenil argumentáciu, že poskytuje združeniu len služby. Následne predložili účelové doklady o tom, že dokončili užívanie nehnuteľnosti. V prípade akceptácie takéhoto účelového postupu a argumentácie by sa právo vlastníka nehnuteľnosti stalo formálnym a nevykonateľným, keď prípadne narušitelia práv vlastníka nehnuteľnosti by mohli alibisticky kedykoľvek konštatovať, že nemožno rozhodnúť o ich vypratani z nehnuteľnosti, keďže sa v danom momente/minúte/sekunde na nehnuteľnosti nenachádzajú, alebo by sa akceptáciou takejto argumentácie vytvoril priestor na opakovanú zmenu užívateľov nehnuteľnosti, a teda nemožnosť určenia správneho okruhu účastníkov konania. Poukázal na to, že v konaní navrhol aj eventuality petit, ktorým by súd zakázal vstup žalovaným na nehnuteľnosti, pričom súd takýto návrh zamietol. Neexistoval dôvod na zamietnutie pripustenia takéhoto eventuality petitu, keď za podmienku vyhovenia návrhu na vypratanie nehnuteľnosti súd

považoval preukázanie, že nehnuteľnosť je v danom momente užívaná žalovaným. Podľa jeho názoru obsahom žaloby o vypratanie vecí je aj skutočnosť, či sa na nehnuteľnostiach nezdržujú osoby alebo nenachádzajú veci, ktoré nemajú k uvedeným nehnuteľnostiam užívateľský titul, a teda súd bol v konaní povinný posudzovať, či konkrétne osoby majú titul, aby sa na nehnuteľnosti nachádzali. Súd prvej inštancie nesprávne zistil skutkový stav a nesprávne vec právne posúdil, resp. konanie má také vady, že zakladá nezákonný stav. V odôvodnení sa obmedzuje len na všeobecnú akceptáciu dôkazov a argumentov predložených žalovanými, pričom argumenty žalobcu považoval za irelevantné z dôvodu, že nepreukázal, že žalovaní sa na nehnuteľnostiach nachádzajú, resp. že by tam mali vnesené veci. Mal zohľadniť aj skutočnosť, že v priebehu rokov 2012, kedy bola žaloba podaná, do dňa rozhodnutia vo veci sa žalovaní na nehnuteľnostiach nachádzali, k tvrdeniu žalovaných, že na nehnuteľnosť neprinesli svoje veci a že išlo o veci darované združeniu, uviedol, že súd sa zrejme neoboznámil s internetovou stránkou W., na ktorej sa reklamuje činnosť pre deti za „pochválné“ peniaze, nie združením, ale súkromným podnikateľom, že sa tam spomínajú svadby, rôzne zábavné podujatia. Namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s jeho argumentáciou a rozsudok je nepreskúmateľný. Ďalej namietal, že súd prvej inštancie nesprávne rozhodol aj o trovách konania, keď je nesporné, že žalovaní sa na nehnuteľnostiach nachádzali.

3. Žalovaní 1/ a 2/ vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhli napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať im náhradu trov konania. Stotožnili sa so záverom súdu prvej inštancie, že nie je oprávnený posudzovať ako predbežnú otázku platnosť Zmluvy o nájme predmetných nehnuteľností z dôvodu, že túto zmluvu neuzatváral žalobca ako prenajímateľ so žalovanými ako nájomcami, resp. fyzickými osobami. Rovnaký záver zaujal aj Krajský súd v Bratislave v uznesení č. k. 5Co/77/2014 - 174 zo dňa 29.04.2014, ktorým potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie, ktorým zamietol návrh na prerušenie konania. Vyjadrili sa aj k rozhodnutiu Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/61/2017 - 90, na ktoré poukazoval žalobca v odvolaní a uviedli podrobnú argumentáciu, na základe ktorej sa s uvedeným rozhodnutím nestotožňujú a na základe ktorej dospeli k záveru, že zo strany odvolacieho súdu došlo k závažnému porušeniu práva združenia ako žalobcu na spravodlivý súdny proces. Stotožnili sa ďalej so záverom súdu prvej inštancie, že v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy nie je riešená žiadna významná otázka, ktorá by mohla mať vplyv na rozhodnutie súdu o návrhu žalobcu na vypratanie nehnuteľností v tomto konaní. Ďalej uviedli, že v návrhu nie je sporné, že sa na predmetných nehnuteľnostiach zdržiavali, vzhľadom na to, že zastavali funkcie v združení, ktoré je nájomcom nehnuteľností. Od 08.09.2016 už žiadnym spôsobom nevystupujú v mene združenia a ani sa nezdržujú v nehnuteľnosti žalobcu. Novému predsedovi združenia odovzdali kľúče a v nehnuteľnosti sa nenachádzajú žiadne ich osobné veci. V čase podávania žaloby sa zdržiavali na nehnuteľnostiach z titulu výkonu funkcií v združení, ktoré bolo a je riadnym nájomcom nehnuteľností, a teda žaloba bola proti nim bola podaná nedôvodne. K námietkam žalobcu, že sa menia subjekty, ktoré majú užívateľské právo k nehnuteľnostiam, stotožnili sa so záverom súdu prvej inštancie, že žalobca sa voči namietaným subjektom nedomáhal vypratania, a preto je toto tvrdenie žalobcu irelevantné. Pokiaľ sa subjekty namietané žalobcom zdržiavajú alebo zdržiavali na nehnuteľnostiach, bolo tak v súlade s čl. III. bod 11 nájomnej zmluvy, v zmysle ktorého na poskytnutie predmetu zmluvy tretej osobe do podnájmu alebo do užívania alebo zriaďovanie iných práv na dobu viac ako jeden rok vrátane opakovaného poskytnutia je potrebný predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Z uvedeného vyplýva, že nájomca je oprávnený tak vykonať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, ak sa bude jednať o obdobie do jedného roka, ak nedôjde k opakovanému poskytnutiu. Je teda zrejme, že ak nájomca zmluvne menil subjekty, ktoré mali užívateľské právo, konal tak v súlade s nájomnou zmluvou.

4. Žalovaní 3/ a 4/ vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhli napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať im náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Uviedli, že pre posúdenie, či je možné danú nehnuteľnosť vypratať, je nutné skúmať aspekty: 1. či sa žalovaní nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti, 2. či sa žalovaní nachádzajú v nehnuteľnosti oprávnené. Pokiaľ je v konaní o vypratanie nehnuteľnosti preukázané, že žalovaní sa v nehnuteľnosti nenachádzajú, je v rozpore so základnými princípmi logiky skúmať užívateľský titul k predmetnej nehnuteľnosti. Z uvedeného vyplýva, že nie je potrebné preukazovať oprávnenosť užívania danej veci, pokiaľ žalovaní predmetnú vec neužívajú. Žalobca nemôže byť úspešný v konaní, v ktorom žalovaní predmetnú nehnuteľnosť neužívajú. Princíp žaloby spočíva v ochrane pred neoprávneným užívaním nehnuteľnosti a pokiaľ daný stav netrvá, je nevyhnutné žalobu zamietnuť. Stotožnili sa aj s rozhodnutím prvoinštančného súdu o nároku na náhradu trov konania, keď je nesporné, že v danej nehnuteľnosti sa nenachádzajú a tvrdenie žalobcu, že sa v nehnuteľnosti zdržovali bez právneho titulu, nebolo preukázané. Za správne a dostatočné považovali aj odôvodnenie napadnutého rozsudku.

5. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 379 a § 380 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.), dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

6. V prejednávanej veci súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu potrebnom na zistenie skutočností rozhodujúcich pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ktorou sa žalobca domáhal vypratania nehnuteľnosti proti žalovaným 1/ až 4/ ako fyzickým osobám; jeho skutkové zistenia majú oporu vo vykonanom dokazovaní, keď vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, prednesov sporových strán a obsahu spisu vyplynuli najavo; vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade so zásadou voľného hodnotenia dôkazov. Vec posúdil správne po právnej stránke, keď na zistený skutkový stav aplikoval príslušné ustanovenia Obč. zákonníka a správne dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná, keď žalobca nepreukázal, že žalovaní 1/ až 4/ užívajú predmetné nehnuteľnosti žalobcu ako fyzické osoby, alebo že by tam mali vnesené osobné veci a taktiež nepreukázal, že by túto nehnuteľnosť užívali ku dňu vyhlásenia rozsudku. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie náležite odôvodnil v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 C.s.p., keď uviedol dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých založil rozhodnutie po stránke skutkovej, ako aj po právnej stránke a vysporiadal sa so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami podstatnými pre právne posúdenie veci, ako aj so všetkými relevantnými argumentmi sporových strán súvisiacimi s predmetom konania.

7. Žalobca sa v konaní domáhal vypratania sporných nehnuteľností, ktorých je výlučným vlastníkom, a to proti žalovaným ako fyzickým osobám, pričom tvrdil, že predmetnú nehnuteľnosť užívajú bez právneho dôvodu. V konaní medzi stranami nebolo sporné, že žalobca ako prenajímateľ uzatvoril dňa 15.12.2008 Zmluvu o nájme predmetných nehnuteľností so združením, ktorou prenajal predmetné nehnuteľnosti združeniu a v zmysle ktorej bolo združenie ako nájomca oprávnené okrem iného poskytovať svoje služby tretím osobám a poskytovať tretím osobám časti nehnuteľnosti do dočasného užívania, pri zachovaní účelu nájmu vymedzeného v zmluve, a to výlučne na dobu určitú, pričom poskytnutie predmetu zmluvy tretej osobe do podnájmu alebo do užívania alebo zriaďovanie iných práv tretím osobám na dobu viac ako jeden rok vrátane opakovaného poskytnutia bolo podmienené predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Taktiež nebolo v konaní medzi stranami sporné, že žalovaní 1/ a 2/ boli členmi združenia, ktoré je nájomcom predmetných nehnuteľností na základe zmluvy uzavretej so žalobcom, vykonávali aj funkcie v združení a z titulu výkonu týchto funkcií sa zdržiavali aj v nehnuteľnosti, v ktorej malo združenie aj administratívne priestory. Žalovaný 3/ mal zriadenú prevádzku bufetu v nehnuteľnosti na základe zmluvného vzťahu so združením ako nájomcom nehnuteľnosti a žalovaná 4/ sa v nehnuteľnosti zdržiavala v súvislosti s prácou pre združenie, vykonávanej na základe dohody o spolupráci uzavretej so združením. Na základe vykonaného dokazovania, najmä zápisnicou z valného zhromaždenia združenia konaného dňa 07.09.2016, dohody o ukončení podnájmu nebytových priestorov zo dňa 05.09.2016 a protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, uzavretými medzi žalovaným 3/ a združením, ako aj dohody o ukončení zmluvy o spolupráci z 02.02.2012, uzavretej medzi žalovanou 4/ a združením, správne súd prvej inštancie mal za preukázané, že žalovaný 1/ sa vzdal funkcie predsedu združenia, ku dňu 08.09.2016 bol odvolaný z tejto funkcie a taktiež žalovaný 2/ sa vzdal funkcie revízora združenia a bol odvolaný z funkcie ku dňu 08.09.2016, zároveň boli ukončené zmluvné vzťahy medzi združením a žalovaným 3/ a žalovanou 4/, pričom žalovaný 3/ vypratol predmetnú nehnuteľnosť podľa protokolu dňa 25.09.2016 a žalovaná 4/ ku dňu 05.09.2016, a teda v čase vydania rozsudku súdu prvej inštancie sa žalovaní 1/ až 4/ v predmetnej nehnuteľnosti nezdržiavali, neužívali ju a nemali v nej žiadne osobné veci, a to ani z titulu výkonu práce pre združenie, resp. na základe zmluvného vzťahu so združením, s ktorým žalobca uzavrel nájomnú zmluvu.

8. Ust. § 126 ods. 1 Obč. zákonníka umožňuje vlastníkovi veci domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Vlastník nehnuteľnosti sa môže domáhať jej vypratania. Z ust. § 217 C.s.p. vyplýva, že pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. V čase vydania rozsudku súdu prvej inštancie nebolo preukázané, že by žalovaní 1/ až 4/ užívali nehnuteľnosť žalobcu, zdržiavali sa na nej, príp. mali v nej vnesené svoje veci, a preto správne súd prvej inštancie v čase vydania napadnutého rozsudku posúdil žalobu žalobcu ako nedôvodnú. Okrem toho v konaní nebolo preukázané ani užívanie predmetnej nehnuteľnosti žalovanými ako fyzickými osobami, z vykonaného dokazovania vyplynulo, že pokiaľ sa v nehnuteľnosti zdržiavali, zdržiavali sa tam len ako členovia združenia, príp. na základe zmluvného vzťahu so združením, proti ktorému sa žalobca domáhal vypratania nehnuteľnosti v inom konaní, v ktorom je významná aj otázka platnosti nájomnej zmluvy a taktiež otázka platnosti odstúpenia žalobca od tejto nájomnej zmluvy, uzavretej žalobcom s týmto

združením. V tomto konaní sa však žalobca domáhal vypratania proti žalovaným ako fyzickým osobám, a preto tieto otázky nie sú významné v tomto konaní, keďže žalovaní nie sú stranami nájomnej zmluvy. 9. Nedôvodne žalobca v odvolaní namieta účelovosť argumentácie žalovaných a nimi predložených listinných dôkazov. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil tieto dôkazy, keď z nich vyplýva, že žalovaní sa v súčasnosti v predmetnej nehnuteľnosti nezdržiavajú ani z titulu vykonávania funkcie, príp. práce pre združenie a žalovaní 3/ a 4/ ukončili podnájomné vzťahy a žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal svoje tvrdenie, že sa naďalej v predmetnej nehnuteľnosti zdržiavajú, a to ako fyzické osoby, proti ktorým sa domáha vypratania. Pokiaľ žalobca tvrdí, že na predmetnej nehnuteľnosti sa nachádza v súčasnosti združenie Mon Repos a spoločnosť RESKO s. r. o., nemôže súd v tomto konaní skúmať užívateľský titul týchto subjektov, keďže žalobca sa proti nim v tomto konaní vypratania nedomáhal a nie sú stranami sporu. Nedôvodne žalobca v odvolaní namieta, že súd má skúmať, či sa v nehnuteľnosti nenachádzajú a nezdržiavajú osoby, ktoré k nehnuteľnosti nemajú užívateľský titul, pretože predmet konania je vymedzený žalobou, a to nielen jej petitom, t.j. čoho sa žalobca domáha, ale aj okruhom strán sporu na strane žalovaných, ktorých určuje žalobca.

10. Odvolací súd posúdil ako nedôvodnú aj námietku žalobcu, že neexistoval dôvod na zamietnutie pripustenia jeho eventuálneho petitu, ktorým sa domáhal uloženia zákazu vstupu žalovaným na nehnuteľnosti v jeho vlastníctve. V prejednávanej veci odvolací súd dospel k záveru, že nie sú splnené zákonné podmienky pre pripustenie petitu, ktorým by súd žalovaným zakázal vstup na nehnuteľnosti, keď žiadnym spôsobom nebolo preukázané, že by v minulosti na tieto nehnuteľnosti vstupovali ako fyzické osoby, príp. by ich konanie smerovalo k užívaniu týchto nehnuteľností ako fyzickými osobami, keď z vykonaného dokazovania vyplynulo, že aj v minulosti sa zdržiavali v predmetných nehnuteľnostiach len z titulu výkonu funkcie, práce pre združenie, alebo na základe zmluvného vzťahu so združením.

11. Odvolací súd posúdil ako správne aj rozhodnutie súdu prvej inštancie v časti o náhrade trov konania, pretože v čase rozhodovania súdu prvej inštancie žaloba žalobcu nebola dôvodná, a to z dôvodu, že žalovaní nehnuteľnosť neužívali a pokiaľ sa na nej zdržiavali v čase podania žaloby, zdržiavali sa tam ako členovia združenia, príp. na základe zmluvného vzťahu so združením.

12. Vzhľadom na uvedené odvolací súd dospel k záveru, že obsah odvolania žalobcu nie je spôsobilý spochybníť správnosť záverov rozsudku súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených, pričom ani v odvolacom konaní neboli zistené také nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu, alebo by spochybnili správnosť právnych záverov, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie.

13. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne správny potvrdil.

14. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovaní 1/ až 4/, ktorí mali úspech v odvolacom konaní, majú nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

15. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je

prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a/ až n/ (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C.s.p.).