

Súd: Okresný súd Bratislava IV  
Spisová značka: 10C/163/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1414218134  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 07. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Oswaldová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2020:1414218134.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v Bratislave v konaní pred samosudkyňou JUDr. Miriam Oswaldovou v právnej veci navrhovateľa: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava so sídlom v Bratislave, Primaciálne námestie č. 1, IČO: 00 603 481, proti odporcovi: U. T., B.. XX.XX.XXXX, X. G.S. XXX, XXX XX X., právne zastúpený JUDr. Hanou Lučeničovou, advokátkou so sídlom advokátskej kancelárie v Bratislave, Zlatohorská 6 o vypratanie nehnuteľnosti t a k t o

### rozhodol:

I. Súd žalobu v celom rozsahu zamietá.

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

III. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 12.12.2014, doručenou tunajšiemu súdu dňa 18.12.2014 domáhal, aby súd určil povinnosť žalovanému vypratať a protokolárne odovzdať pozemok v podiele 65/1000 a 183/10000, zapísaný na LV č. XXX, parcelné číslo XXXX/X o výmere 1148 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v Bratislave, katastrálne územie J., druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „pozemok“) a zároveň, aby mu uložil povinnosť nahradiť trovy konania. Žalobu odôvodnil skutočnosťou, že žalobca ako vlastník pozemku uzatvoril so žalovaným dňa 07.10.1993 Nájomnú zmluvu č. X-XX-X-XXX-X, v zmysle ktorej žalovaný prebral do nájmu pozemok v podiele 84/1000. Nájom pozemku bol v zmysle článku 4 Nájomnej zmluvy stanovený od 01.01.1993 do 30.11.1997 a predĺžený mohol byť len so súhlasom zmluvných strán. K takémuto súhlasu ale nedošlo. Od 01.12.1998 užíval žalovaný pozemok vo vlastníctve žalobcu, a to bez právneho dôvodu v podiele 84/1000 do 05.08.2012, a v podiele 65/1000 od 06.08.2002 ho užíva do súčasnosti. Od 22.06.2009 užíva pozemok žalovaný a jeho manželka v podiele 183/10000 (vlastníctvo k stavbe v podiele 183/10000 nadobudli na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 22.06.2009). Žalobca v žalobe uviedol, že má zato, že ku skončeniu nájmu došlo v zmysle Nájomnej zmluvy dňa 31.11.1997, ale vzhľadom na identické rozhodnutia súdov podal z opatrnosti za účelom skončenia nájomnej zmluvy žalobu o vypratanie nehnuteľnosti (pozemku).

2. Súd prvej inštancie rozsudkom č.k. 10C/163/2014-71 zo dňa 01.03.2016 zamietol žalobu o vypratanie nehnuteľnosti a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 218,76 Eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

3. Krajský súd v Bratislave, Uznesením č.k. 14Co/253/2016-96 zo dňa 28.11.2019 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie s odôvodnením, že okresný súd nesprávne v zmysle ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka posúdil vec, keď dospel k záveru, že žalobca nesplnil

podmienku vyplývajúcu z uvedeného ustanovenia a nepodal návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, a preto nesprávne konštatoval, že sa obnovuje nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Takýto záver súdu nie je podľa odvolacieho súdu správny, nakoľko žalobca si splnil podmienku vyplývajúcu z ust. § 676 ods. 2 OZ tým, že podal v lehote 30 dní od skončenia predtým obnoveného nájmu, ktorý skončil dňom 30.11.2014 žalobu o vypratanie, ktorá bola podaná na Okresný súd Bratislava IV dňa 18.12.2014. Záver prvostupňového súdu, že došlo k opätovnému obnoveniu nájmu v zmysle ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka po 30.11.2014, pre ktorý dôvod žalobu zamietol, nebol podľa odvolacieho súdu správny, pretože žalobca podal žalobu na vypratanie nehnuteľnosti do 30 dní, a tak neboli splnené podmienky pre postup podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a obnovenie nájmu na ďalšie obdobie.

4. Podľa ustanovenia § 391 ods.2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), ak bolo rozhodnutie zrušené a vec bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

5. Súd nariadil pojednávanie na deň 14.07.2020 na ktoré a dostavila zástupkyňa žalobcu a žalovaný spolu s právnou zástupkyňou. Žalobca uviedol, že trvá na podanom návrhu v plnom rozsahu, nakoľko z odôvodnenia odvolacieho súdu vyplynulo, že k obnoveniu nájomného vzťahu nedošlo, nakoľko si žalobca splnil zákonnú podmienku podľa ust. § 676 ods. 2 OZ, a to tým, že podal žalobu o vypratanie nehnuteľnosti, ktorá bola tunajšiemu súdu doručená dňa 18.12.2014. Zároveň si žalobca uplatnil trovy prvostupňového konania, ktoré predstavujú zaplatený súdny poplatok vo výške 99.50 Eur, ako aj trovy odvolacieho konania v rovnakej výške. Právny zástupkyňa žalovaného uviedla, že žalovaný so žalobným návrhom žalobcu nesúhlasí, nakoľko tento je vlastníkom časti objektu stavby Dom služieb, ktorý je stavebne právoplatne postavený na pozemku žalobcu, a tento fyzický stav nie je možné nijako zmeniť, čiže nehnuteľnosť nemôže vypratať. Žalovaný poukázal aj na skutočnosť, že ako jediný zo všetkých spoluvlastníkov v tomto objekte svoje nájomné riadne a včas platí, možno aj vo väčšej výške. Žalovaný požiadal, aby súd žalobu zamietol v celom rozsahu a priznal žalovanému trovy celého konania vo výške 100%.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: žaloba zo dňa 12.12.2014, doručená súdu dňa 18.12.2014; LV č. XXX; I. Č.. XXXX; Nájomná zmluva č. X-XX-X-XX-X zo dňa 07.10.1993; Rozsudok Okresného súdu Bratislava III č. k. 7C/110/2010-82 zo dňa 12.10.2011, právoplatný dňa 16.01.2014; rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 4Co/377/2012-114 zo dňa 27.11.2013; oznámenie o spôsobe vybavenia podnetu Krajskou prokuratúrou v Bratislave navrhovateľovi dňa 11.06.2016; rozhodnutie č. 11/2013 primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o podpisovaní písomností a právnych dokumentov zo dňa 26.04.2013; vyjadrenie odporcu k žalobnému návrhu doručené súdu 13.05.2015; výzva Magistrátu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava zo dňa 24.11.2004, doručená odporcovi; žiadosť odporcu o odkúpenie pozemku zo dňa 28.01.2007 a 04.11.2008, doručená navrhovateľovi; oznámenie k žiadosti o kúpu pozemku Magistrátu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 22.08.2011 adresovaná vlastníkom nebytových priestorov Domu služieb, ul. M. Sch. Trnavského 4, Bratislava; zápisnice o pojednávaní zo dňa 13.10.2015 a 01.03.2016, vyjadrenie k uplatneným reštitučným nárokom Okresného úradu Bratislava - Pozemkový a lesný odbor zo dňa 25.02.2015 adresované navrhovateľovi, poskytnutie informácie Okresným úradom Bratislava, Pozemkový a lesný odbor zo dňa 20.10.2015 doručená tunajšiemu súdu dňa 28.10.2015; vyjadrenie navrhovateľa doručené súdu dňa 20.11.2015; vyjadrenie odporcu doručené súdu dňa 08.12.2015, rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č.k. 10C/163/2014-71 zo dňa 01.03.2016, Uznesenie Krajského súdu v Bratislave .k. 14Co/253/2016-96 zo dňa 28.11.2019, zápisnica o pojednávaní zo dňa 14.07.2020. Súd po vyhodnotení jednotlivých dôkazov, a to každého dôkazu jednotlivo a všetkých v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliadol na všetko, čo vyšlo za konania najavo a obsah súdneho spisu, ustálil tento nasledovný skutkový stav:

7. Žalovaný je vlastníkom nehnuteľnosti - nebytového priestoru v objekte "Dom služieb" na ulici T.. U.. O. X, Z. na I. Č.. XXXX Okresného úradu Bratislava, Odbor katastrálny ako stavba - Dom služieb na parcele číslo 2824/2 so súpisným číslom XXXX, k.ú. Dúbravka v podiele 65/1000 a od 22.06.2009 v podiele 183/10000 spolu so svojou manželkou Y. T.. Uvedenú nehnuteľnosť nadobudol žalovaný na základe Kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalobcom dňa 22.06.2009 pod P.-XXXXX/XXXX (č.l. 7). Nakoľko pozemok pod uvedenou budovou, bol a aj naďalej je vo vlastníctve žalobcu, nemohol byť odpredaný, pretože na ňom bol uplatnený reštitučný nárok, uzatvoril žalobca so žalovaným po ich vzájomnej dohode

Nájomnú zmluvu č. X-XX-X-XXX-X dňa 07.10.1993 (č.l.8 -9), s tým, že nájom sa stanovil od 01.01.1993 do 31.11.1997. Následne doručil žalobca žalovanému výzvu zo dňa 24.11.2004, v ktorej mu oznámil výšku preplatku, ktorú u neho eviduje. Zároveň mu oznámil, že nakoľko je stále vlastníkom nebytového priestoru v predmetnom objekte a užíva pozemok vo vlastníctve žalobcu, pôvodná nájomná zmluva sa každým rokom v zmysle ust. § 676 ods. 2 OZ obnovuje. Žalobca vyzval žalovaného na podanie žiadosti o odkúpenie predmetného pozemku (č.l. 37 -38), ktorú tento podal dňa 29.01.2007 (č.l. 39) a 12.11.2008 (č.l. 40). Žalobca oznámil žalovanému listom zo dňa 22.08.2011, že predmetný pozemok nie je možné odpredať z dôvodu prebiehajúcich reštitučných konaní (č.l. 41).

8. Po právnej stránke súd vec posúdil nasledovne:

9. Podľa ust. § 126 ods.1 OZ, 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.

10. Podľa ust. § 663 ods.1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

11. Podľa ust. § 671 ods.1 OZ, je nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenájatej veci a spôsob jej užívania.

12. Podľa ust. § 676 ods.1 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

13. Podľa ust. § 676 ods.2 OZ, 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.

14. V konaní nebolo sporné, že žalobca uzatvoril so žalovaným nájomnú zmluvu č. X-XX-X-XXX-X dňa 7.10.1993 s tým, že nájom sa stanovil od 01.01.1993 do 31.11.1997, ktorou mu prenechal pozemok, zapísaný na LV č. XXX, parcelné číslo XXXX/X o výmere 1148 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v Bratislave, katastrálne územie Dúbravka, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría v podiele 84/1000 do jeho užívania. Taktiež nebolo sporné, že žalovaný predmet nájmu užíval a užíva i po uplynutí dohodnutej doby nájmu, za čo platí pôvodne dohodnuté nájomné.

15. V danom posudzovanom prípade mal súd preukázané, že hoci žalobca splnil podmienku vyplývajúcu z ust. § 676 ods. 2 OZ a podal v lehote 30 dní od skončenia predtým obnoveného nájmu, ktorý skončil dňom 30.11.2014 žalobu o vypratanie, ktorá bola podaná na tunajší súd dňa 18.12.2014, pričom žalovaný užíval nehnuteľnosti po skončení nájmu, užíva ich doposiaľ a riadne platí dohodnuté nájomné, nebolo možné žalobe vyhovieť z dôvodu, že petit žaloby je nevykonateľný. Žalovaný je vlastníkom časti objektu - stavby „Dom služieb“, ktorý je stavebne právoplatný, postavený na pozemku žalobcu, a tento fyzický stav nie je možné nijako zmeniť, nie je možné zo strany žalovaného túto jeho stavbu žiadnym možným spôsobom odstrániť, resp. vypratať z pozemku žalobcu. V súvislosti s vyriešením danej situácie súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaný aktívne komunikuje so žalobcom a to od roku 2007 za účelom doriešenia novej nájomnej zmluvy, prípadne odkúpenia pozemku do vlastníctva, avšak doposiaľ neúspešne.

16. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, po dôkladnom zhodnotení dôkazov predložených v konaní samostatne aj vo vzájomných súvislostiach, prvostupňový súd žalobu opätovne zamietol a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

17. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) v spojení s § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol a žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) § 363 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 ( § 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania ( § 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.