

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 16Co/120/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1315204979
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Majerský
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1315204979.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Majerského a sudcov JUDr. Ing. Maria Dubaňa a JUDr. Ivany Štiffovej, v spore žalobcu: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, IČO: 31 364 501, proti žalovanej: R. Y., O.. XX.X.XXXX, Y. XX, V., o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č.k. 11C/171/2015-84, zo dňa 11.10.2018, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- II. Žalobcovi priznáva proti žalovanej plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom (v poradí druhým) súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť na vlastné náklady vypratať časť pozemku registra "C" parcela č. XXXX/XXX o výmere 150 m², druh pozemku: záhrady, katastrálne územie E., obec V. - U. Č. E., okres V. C., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalovanej uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v plnej výške.

2. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C.s.p.), súd prvej inštancie uviedol, že žalobou doručenou súdu 5.3.2015 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanej povinnosť vypratať časť pozemku registra "C" parcela č. XXXX/XXX o výmere 150 m², druh pozemku: záhrady, katastrálne územie E., obec V. - U. Č. E., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej ako "pozemok").

3. Súd prvej inštancie skonštatoval, že (v poradí prvým) rozsudkom č.k. 11C/171/2015-51, zo dňa 30.3.2016, žalobu zamietol a Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací uznesením č.k. 10Co/319/2016-72, zo dňa 29.3.2018, napadnutý rozsudok Okresného súdu Bratislava III zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

4. Súd prvej inštancie po vrátení veci na ďalšie konanie vec opätovne prejednal a súc viazaný právnym názorom odvolacieho súdu rozhodol napadnutým rozsudkom č.k. 11C/171/2015-84, zo dňa 11.10.2018 tak, že žalobe vyhovel. Vo vzťahu k zistenému skutkovému stavu mal za nesporné, že 22.10.1999 bola uzatvorená zmluva o nájme pozemku, ktorou žalobca prenajal žalovanej pozemok o výmere 150 m² na hospodárske využitie a to na dobu neurčitú; dňa 22.4.2014 žalobca adresoval žalovanej výzvu na odstránenie starých vozidiel a dňa 9.6.2014 výpoveď nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že výpoveď nájomnej zmluvy, na základe ktorej sa žalobca dožaduje vypratania pozemku, bola žalovanej riadne doručená, pretože ju prevzal jej syn dňa 16.6.2014 a žalovaná v spore nespochybnila, že jej výpoveď bola doručená. Podotkol, že v nájomnej zmluve bola dojednaná

možnosť jej zrušenia výpoveďou, a preto nájom skončil dňa 31.10.2014, t.j. uplynutím výpovednej doby dohodnutej v zmluve.

5. Súd prvej inštancie ustálil, že žalobca je vlastníkom pozemku, pričom jeho časť o výmere 150 m² užíva žalovaná napriek tomu, že nájom skončil. Na uvedenom základe súd prvej inštancie konštatujúc, že výpoveď z nájmu je platným právnym úkonom a nájom skončil uplynutím výpovednej doby, za použitia § 126 ods. 1 a § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, žalobe vyhovel. Dodal, že návrh žalovanej na doplnenie dokazovania výsluchom svedka U. Y.R. a doloženie fotodokumentácie z predmetného pozemku zamietol, pretože doplnenie dokazovania v tomto štádiu považoval za nehospodárne; nebolo sporné, že žalovaná pozemok naďalej užíva a užíva ho za účelom uskladnenia karosárskych častí motorových vozidiel napriek tomu, že v nájomnej zmluve je v Čl. II ods. 2 uvedené, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemok na hospodárske využitie, pričom žalobca žalovanú vyzýval na odstránenie vrakoviska, nakoľko užívanie pozemku týmto spôsobom nekorešponduje s dohodnutým účelom využitia a tým dochádza k porušovaniu nájomnej zmluvy. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 C.s.p. a vzhľadom na to, že žalobca mal v spore úspech, zaviazal žalovanú na náhradu trov konania v plnej výške.

6. Proti rozsudku podala žalovaná odvolanie a žiadala napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jej odvolania (§ 393 ods. 2 C.s.p.) bola námietka, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Mala za to, že výpoveď nájomnej zmluvy je absolútne neplatným právnym úkonom, nespôsobilým vyvolať ním zamýšľané účinky. Súdu prvej inštancie vytýkala, že nevykonal navrhnuté dôkazy výsluchom svedka U. Y. ani obhliadku pozemku, resp. dôkaz fotografiami pozemku, za účelom preukázania, že rešpektovala účel nájmu pozemku uvedený v nájomnej zmluve. Podotkla, že pozemok neslúži ako vrakovisko, na ktorom by boli uskladnené staré automobily, ale užíva ho iba za účelom dočasného uloženia karosárskych častí automobilov určených k ich predaju, ktoré sú z časového hľadiska historickými automobilmi, bez akýchkoľvek prevádzkových kvapalín (bez motorov, prevodoviek a pod.); sú teda nespôsobilé vytvoriť akúkoľvek ujmu na životnom prostredí. Bola názoru, že súd prvej inštancie vadne zistil skutkový stav a spor nesprávne právne posúdil, keď dospel k záveru, že nerešpektovala účel využitia pozemku (záhrada). Ďalej argumentovala, že písomnú výpoveď nájomnej zmluvy z 9.6.2014 prevzal jej syn dňa 16.6.2014 a nie ona osobne, z čoho vyplýva, že jej výpoveď nebola riadne doručená. Nesúhlasila so záverom súdu prvej inštancie, že výpoveď nájomnej zmluvy vo vzťahu k pozemku je platná, pričom neobstojí ani dôvod výpovede, ktorý mala považovala za neprijateľný, použitý nedôvodne a v rozpore s občianskym právom. V spore nebolo preukázané, že nájomný vzťah skončil platne (právne účinne), a preto nájomný vzťah trvá a nie je dôvod na vypratanie pozemku.

7. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej zotrval na svojich predchádzajúcich argumentoch a žiadal napadnutý rozsudok potvrdiť.

8. Žalovaná v odvolacej replike uviedla, že v minulosti bol pozemok jedno veľké kontaminované smetisko plné odpadkov a škváry, odpadkov zo železnice, olejových produktov z opravovní a chemického odpadu zhŕňajúceho sudy z olejom a mazivom; jej manžel v roku 1964 na vlastné náklady zabezpečil prostredníctvom minimálne 120 nákladných áut odvoz smetí a kontaminovanej zeminy, ktorú vykopali do hĺbky minimálne 2 metre a navezenie novej čistej zeminy. Mala záujem o odkúpenie pozemku, pričom opätovne zdôraznila, že riadne využívala na hospodárske účely, tak ako je to uvedené v nájomnej zmluve. Poznamenala, že pozemok niekoľkokrát do roka kosí, má tam niekoľko ovocných stromov, a okrem toho ho využíva aj na uskladnenie starších historických športových áut (4 karosérie automobilov, bez motorov, prevodoviek a nádrží), takže nemôže prísť ku žiadnej kontaminácii navezenej zeminy. Na záver uviedla, že v roku 2008 urobila na pozemku nový betónový sokel, oplotenie, nové brány a za celú túto rekonštrukciu zaplatila 140.000 korún.

9. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 C.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalovanej bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p. a contrario, keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem; dospel k

záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil. Rozsudok verejne vyhlásil 26.5.2020 (§ 219 ods. 3 C.s.p.).

10. Vo vzťahu k podstatným tvrdeniam žalovanej v odvolaní (ktoré v súhrne spochybňujú vecnú správnosť napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, nakoľko má vychádzať z nesprávneho právneho posúdenia veci pri nedostatočných a nesprávnych skutkových zisteniach), s ktorými sa odvolací súd musí v odôvodnení vysporiadať (§ 387 ods. 3 C.s.p.) hodno podotknúť, že ide v celom rozsahu o nedôvodnú argumentáciu a to s poukazom na dostatočné a správne vyhodnotenie skutkových a právnych okolností vedúcich k vyhovaniu žalobe. Súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu v preskúmvanej veci totiž pri opätovnom prejednaní veci vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ako aj na relevantnosť tvrdení žalovanej z hľadiska skutočností uvádzaných na jej obranu. Zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania v súlade s § 191 ods. 1 C.s.p. súd prvej inštancie dospel k správnym skutkovým záverom a na ich základe vyvodil aj správny právny záver o dôvodnosti žalobcom uplatneného nároku na vypratanie časti pozemku registra "C" parcela č. XXXX/XXX o výmere 150 m², druh pozemku: záhrady, katastrálne územie E., obec V. - U. Č. E., okres V. C., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX.

11. Zo skutkových zistení súdu prvej inštancie, ktorými je odvolací súd viazaný (§ 383 C.s.p.) vyplýva, že žalobca ako prenajímateľ uzatvoril dňa 3.11.1999 so žalovanou ako nájomníčkou Nájomnú zmluvu o nájme pozemku č. XXXXXXXXX-X/XX, ktorej predmetom bol nájom pozemku parcely č. XXXX/XX o výmere 150 m² na hospodárske využitie na dobu neurčitú, za ročnú cenu nájmu 150,- Sk s tým, že pri nedodržaní dohodnutých zmluvných podmienok je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Žalobca listom zo dňa 9.6.2014, číslo 0750/9a.15/2602/2014/SHM/RP-BA-Du vypovedal podľa Čl. III. ods. 2 Nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXX-X/XX z dôvodu, že žalovaná užíva predmet nájmu na iný účel ako bol zmluvne dohodnutý, čím z jej strane došlo k porušeniu zmluvných podmienok s tým, že výpoveď ako doporučenú zásielku prevzal dňa 16.7.2014 jej syn U. Y..

12. Súd prvej inštancie správne právne posúdil, že výpoveď nájmu zo dňa 9.6.2014, číslo 0750/9a.15/2602/2014/SHM/RP-BA-Du, je platným právnym úkon, nakoľko bolo nesporné, že využitie prenajatej časti pozemku ako auto vrakovisko je v rozpore s účelom nájmu na hospodárske účely v zmysle Čl. II ods. 2 Nájomnej zmluvy, keďže podľa Čl. VI ods. 10 prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu aj z dôvodu, ak nájomca nezabezpečuje odvoz pevného odpadu zo záhradkárskejších a rekreačných osád, vytvára nepovolené skládky, na čo bola žalovaná ako nájomníčka písomne žalobcom upozornená listom zo dňa 22.4.2014, avšak v lehote 10 dní stanovených na zjednanie nápravy, vozidlá z pozemku neodstránila, čím boli naplnené dôvody výpovede v zmysle Čl. III ods. 2 Nájomnej zmluvy; žalovanou navrhnuté vykonanie dokazovania výsluchom jej syna a oboznámením fotodokumentácie neboli spôsobilé zmeniť skutkové zistenia súdu prvej inštancie založené na vykonaných dôkazoch a to obrazovej fotodokumentácie predloženej v spore žalobcom a z Protokolu o odovzdaní pozemku dňa 31.10.2014.

13. Odvolací súd sa nestotožnil s námietkou žalovanej v odvolaní, že výpoveď nájmu jej nebola riadne doručená, pretože sa bez akýchkoľvek pochybností dostala do sféry jej dispozície v zmysle § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka; právny úkon bol totiž žalovanej doručovaný na adresu jej trvalého bydliska, totožnú od uzatvorenia Nájomnej zmluvy zo dňa 3.11.1999 (ako to vyplýva aj z osobne žalovanou prevzatej výzvy na odstránenie starých vozidiel zo dňa 28.4.2014) s tým, že prevzatie doporučenej zásielky obsahujúcej výpoveď nájmu jej synom, teda blízkou osobou žalovanej dňa 16.7.2014 jednoznačne dokazuje, že sa dostala do jej dispozície sféry. Nedoručenie výpovede nájmu zároveň žalovaná vôbec nespochybnila vo vyjadrení k žalobe zo dňa 4.6.2015 ani v doplňujúcom stanovisku zo dňa 8.7.2015, v ktorom síce uviedla, že výpoveď prevzal jej syn, avšak netvrdila, že s obsahom výpovede nájmu nebola oboznámená, pričom akékoľvek pochybnosti súdu prvej inštancie o nedoručení výpovede, či nedôjdení prejavu vôle žalobcu do sféry jej dispozície boli vyvrátené jej listom zo dňa 20.10.2014.

14. Výpovedná trojmesačná doba v zmysle Čl. III ods. 2 Nájomnej zmluvy tak začala plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede, t.j. od 17.7.2014 a uplynula dňa 17.10.2014.

15. S poukazom na súdom prvej inštancie správne vyhodnotenie, že žalovaná od 18.10.2014 užíva predmet nájmu bez právneho dôvodu a s ohľadom na právnu argumentáciu odvolacieho súdu, nemali odvolacie námietky žalovanej z hľadiska právneho posúdenia veci pri nedostatočných a nesprávnych skutkových zisteniach nijaký význam a ako také neboli spôsobilé zmeniť správnosť záverov rozsudku súdu prvej inštancie, na ktorých založil svoje rozhodnutie.

16. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanej priznal proti žalobkyni plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko mala vo veci plný úspech.

17. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 (§ 427 ods. 1 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.).

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.).