

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 8Co/13/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5112229871  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Táňa Rapčanová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5112229871.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Táne Rapčanovej a členov senátu JUDr. Františka Potockého a Mgr. Zuzany Hartelovej, v právnom spore žalobcu: Mesto Žilina, so sídlom Žilina, Námestie obetí komunizmu č. 1, IČO: 00 321 796, proti žalovanému: ARTON, s.r.o., so sídlom Žilina, ul. Komenského č. 27, IČO 31 595 154, zastúpený splnomocneným zástupcom Advokátska kancelária Mestická, Slovíková, s.r.o., so sídlom Žilina, ul. Hviezdoslavova č. 6, IČO: 36 421 910, o odstránenie stavieb, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Žilina č. k. 2C/224/2012-202 zo dňa 23. februára 2017 v spojení s opravným uznesením č. k. 2C/224/2012-235 zo dňa 11. decembra 2017, takto

### rozhodol:

rozsudok okresného súdu v spojení s opravným uznesením potvrdzuje.

Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania

v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd rozsudkom č. k. 2C/224/2012-202 zo dňa 23.02.2017 v spojení s opravným uznesením č. k. 2C/224/2012-235 zo dňa 11.12.2011 žalovaného zaviazal k povinnosti odstrániť na vlastné náklady: - 1ks reklamnej stavby označenej ako P902/P903 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 4988/11, ostatná plocha o výmere 2017 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej ako P1224 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 5905/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 729 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej P748/P749 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 7926/1, zastavaná plocha o výmere 9961 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej P1025/P1026/P1027 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 7740/1, ostatná plocha o výmere 4413 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej P1361/P1362 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 4802/3, zastavaná plocha o výmere 1242 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej P1326/P1327 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 6512/1, ostatná plocha o výmere 478 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej P1103 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 7743, ostatná plocha o výmere 3983 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej P1184/P1185/P1186 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 6586/1, zastavaná plocha o výmere 11015 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej P913 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 1472/207, zastavaná plocha o výmere 60261 m<sup>2</sup> v kat. úz. W., - 1ks reklamnej stavby označenej P610 v mape, ktorá je prílohou rozsudku, postavenej na časti parcely parc. č. KN-C 5987/27, zastavané plochy a nádvoria o

výmere 5965 m<sup>2</sup> v kat. úz. W. tak, že odstráni nosné konštrukcie aj s betónovým základom a všetky reklamné plochy stavieb, a to do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Súd priznal žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu. V ostatnej časti súd konanie zastavil.

Konštatoval, že po prechádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí krajského súdu žalobca podaním zo dňa 10.02.2017, došlým dňa 13.02.2017 (č.l. 155 spisu) vzal sčasti späť žalobu na odstránenie stavieb a to v časti 1 ks reklamného zariadenia v zmysle obrazovej prílohy č. 4 k Nájomnej zmluve č. 130/Právne/2004 zo dňa 20.09.2004, postavený na časti parcely prac. č. KN-C 7744, ostatná plocha o výmere 7273 m<sup>2</sup>, k.ú. W. a s ktorým čiastočným späťvzatím súhlasil aj žalovaný a preto v ostatnej časti konanie zastavil. Zároveň žalobca upravil a spresnil žalobný petít. Pokiaľ súd žalobe žalobcu v ostatnej časti vyhovel, dôvodom bolo uznesenie odvolacieho súdu, v ktorom vyslovil názor ohľadne ukončenia nájomných zmlúv. Súd sa preto zaoberal len otázkou existencie reklamných zariadení. Pokiaľ ide o dohodu o urovaní zo dňa 03.03.2016 z tejto vyplýva, že sporové strany sa dohodli na urovaní vzájomných vzťahov a na zaplatení odplaty za užívanie nehnuteľností. Ohľadne trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „C. s. p.“) s tým, že to bol žalobca, ktorý mal v tomto konaní plný úspech, preto mu priznal trovy konania v plnom rozsahu, t.j. 100 %.

2. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu majúc za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Žalovaný aj napriek právnemu stanovisku súdu druhej inštancie opakovane tvrdil, že aj po uplynutí výpovednej lehoty sa nájom opätovne obnovil podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a z toho dôvodu považoval žalobu za nedôvodnú. Poukázal na to, že na základe dohôd o urovaní, ktoré žalobca s ním uzatvoril a ktoré predložil v konaní súdu, on riadne platil nájom za prenajaté pozemky, nájomné má uhradené do konca roku 2016. Nakoľko ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce nájom pozemkov neprikazujú mať uzavretú nájomnú zmluvu na prenájom pozemku v písomnej forme (pod sankciou neplatnosti), je možné považovať plnenie nájmu zo strany žalovaného ako plnenie na základe ústnej nájomnej zmluvy. Ďalej žalovaný uviedol, že vzhľadom na to, že má na umiestnené reklamné zariadenia vydané platné povolenie, podľa § 71 ods. 1 písm. c/ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebného zákona), ktoré mu bolo vydané žalobcom na dobu do 31.12.2018, je možné považovať reklamné zariadenia za povolenú a oprávnenú stavbu. Napokon poukázal na to, že takýto výkon práva je v rozpore s dobrými mravmi. On má na základe vydaného povolenia do konca r. 2018 predané reklamné plochy, ktoré sú predmetom odstránenia, v prípade ich odstránenia by utrpel značné hospodárske straty. Z dôvodu platného povolenia na umiestnenie stavieb do konca roku 2018 by považoval za spravodlivé riešenie ponechať reklamné zariadenia do tohto obdobia s tým, že predmetné reklamné zariadenia by k 31.12.2018 odstránil.

Žalovaný žiadal preto, aby odvolací súd rozhodnutie okresného súdu zrušil a rozhodol o odstránení stavieb k 31.12.2018, resp. aby vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

3. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť.

Uviedol, že dôvody, prečo nie je možné aplikovať ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka na prípad, keď nájomný vzťah skončil uplynutím výpovednej doby a nie uplynutím dohodnutej doby určitej, on podrobne popísal vo vyjadrení k odporu proti rozkazu na plnenie zo dňa 29.01.2013 a tiež v odvolaní proti rozsudku okresného súdu zo dňa 22.12.2014, pričom s takouto právnou argumentáciou sa stotožnil aj odvolací súd v odôvodnení uznesenia č. k. 8Co/335/2015-143 zo dňa 31.08.2015, v ktorom zaujal jednoznačné právne stanovisko k skončeniu jednotlivých nájomných zmlúv, ktoré boli skúmané v tomto súdnom spore.

Čo sa týka dohôd o urovaní, tieto boli medzi ním a žalovaným uzavreté z dôvodu, že žalovaný počas celej doby trvania súdneho sporu užíval jeho pozemky, hoci na to nemal nijaký právny titul. Týmto mu vznikalo právo na odplatu titulom bezdôvodného obohatenia, ktoré získaval žalovaný konaním bez právneho dôvodu. Aby on nemusel žalovaného opäť žalovať o vydanie bezdôvodného obohatenia, dohodli sa na uzavretí dohôd o urovaní v znení, v ktorom boli predložené súdu. Plnenie žalovaného na základe týchto dohôd v nijakom prípade nie je možné považovať za nájomné, pretože nájomný vzťah medzi ním a žalovaným už v tomto období netrval. Uvedená skutočnosť sa výslovne konštatuje aj v záverečných ustanoveniach dohôd o urovaní, kde sa uvádza, že táto dohoda nenahrádza nájomnú zmluvu, ani ju nie je možné vykázať ako právny titul na užívanie nehnuteľností v jeho vlastníctve. Je uzatvorená len z dôvodu uznania právneho nároku žalobcu na odplatu (vydanie bezdôvodného obohatenia) zo strany žalovaného mimosúdnou cestou. Žalovaný dohody v tomto znení podpísal, je

si vedomý, že užíva jeho pozemky bez právneho dôvodu, napriek tomu v odvolaní proti rozsudku špekulatívne tvrdí, že platil nájomné a že vzťah medzi nimi je možné považovať za vzťah nájomný. K tvrdeniu žalovaného, že nakoľko na všetky reklamné stavby bolo vydané stavebné povolenie podľa ustanovení stavebného zákona na dobu do 31.12.2018, stavby je možné považovať za povolené a oprávnené, žalobca poukázal na skutočnosť, že stavba povolená a stavba oprávnená nie je totožný právny pojem. Kým stavbou povolenou je stavba, ktorá má platne vydané stavebné povolenie, stavba oprávnená je taká stavba, ktorá disponuje občianskoprávnym oprávnením byť umiestnená na pozemku. V tomto prípade reklamné stavby žalovaného po uplynutí výpovedných lehôt jednotlivých nájomných zmlúv nie je možné považovať za stavby oprávnené, nakoľko sú dohodnuté nájomné práva k pozemku, ktoré môžu zmluvné strany vypovedať, ide o osobitný prípad dočasného užívania pozemku. Ak zanikne nájomné právo, zanikne tiež občianskoprávne oprávnenie mať stavbu na cudzom pozemku a vlastník pozemku sa môže domáhať odstránenia tejto stavby žalobou podľa ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka (právny názor aplikovaný v rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR z 09.10.2000 sp. zn. 22Cdo/1997/2000). Reklamné stavby žalovaného už teda nie je možné považovať za stavby oprávnené a on ako vlastník pozemku sa v súlade s platnou legislatívou domáha ich odstránenia. Navyše žalovaný svoje tvrdenie o platne povolených stavbách opiera o list Mesta Žilina, Spoločný obecný úrad, odbor stavebný a životného prostredia, č.j. C-8767/MsÚ/02/2009/Kž zo dňa 08.01.2009, ktorým sa mala predĺžiť lehota umiestnenia informačno-reklamných zariadení do 31.12.2018, pričom v liste sa uvádza, že sa predlžuje lehota umiestnenia informačno-reklamných zariadení podľa prílohy v k.ú. W., ktorá príloha nie je súčasťou listu. Z listu teda nie je zrejmé, ako stavebný úrad rozhodol. Podľa § 69 stavebného zákona platného v čase v vydania tohto listu, ako aj v čase podania žiadostí o predĺženie lehoty reklamných zariadení, sa na predĺženie platnosti stavebného povolenia vyžaduje forma rozhodnutia. Podľa § 140 stavebného zákona vo vtedy platnom znení, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní. List Mesta Žilina, ktorým sa mala predĺžiť lehota umiestnenia informačno-reklamných zariadení (a nie stavebné povolenie, ako určuje zákon) nemá náležitosti rozhodnutia, je neurčitý a nie je z neho zrejmé určiť, platnosť ktorých stavebných povolení má predĺžiť, a teda nebol vydaný v súlade s vtedy platnou legislatívou.

Čo sa týka apelovania žalovaného na dobré mravy tu žalobca dal do pozornosti skutočnosť, že žalovaný vedel o tom, že jeho právo užívať jeho pozemky je obmedzené a to jednak dobou určitou a jednak dohodnutou výpoveďou. Rovnako vedel, že po skončení nájomného vzťahu bude musieť svoje reklamné zariadenia z pozemkov žalobcu odstrániť. Nemôže sa teda dovolávať toho, že stavebný úrad mu predĺžil lehota umiestnenia reklamných zariadení, a teda žalovaného nemusí zaujímať nesúhlas žalobcu s užívaním jeho majetku a tento nesúhlas môže ignorovať. Nájomné zmluvy medzi ním a žalovaným skončili v roku 2008. Je preto len a len nezodpovednosť žalovaného, že predal takéto reklamné plochy umiestnené na jeho pozemku bez jeho súhlasu svojim obchodným partnerom. Takže skôr takúto nezodpovednosť žalobcu voči obchodným partnerom je možné hodnotiť ako konanie v rozpore s dobrými mravmi.

4. Žalovaný v reakcii na vyjadrenie žalobcu (v replike) nesúhlasil s tvrdením žalobcu uvedeným vo vyjadrení a pridržiaval sa svojho odvolania, na ktorom zotrval v plnom rozsahu.

5. Žalobca v písomnom vyjadrení (duplike) trval na všetkých svojich tvrdeniach, prednášaných a doručovaných súdu v priebehu sporu a uvedených vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného. Nakoľko žalovaný vo svojom poslednom vyjadrení nevysvetlil prečo nesúhlasí s jeho tvrdením a v čom ho považuje za nesprávne, nepovažoval žalobca za potrebné sa opäť zaoberať právnym posúdením veci a zotrval v celom rozsahu na svojich doterajších tvrdeniach.

6. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 C. s. p.), po zistení, že odvolanie bolo podané včas, oprávnenou stranou konania (§ 362, § 359 C. s. p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 355 ods. 1 C. s. p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario C. s. p.) preskúmal rozsudok okresného súdu v napadnutom rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 380, § 379 C. s. p.) a napadnutý rozsudok podľa § 387 ods. 1 C. s. p. ako vecne správny potvrdil.

7. Vzhľadom k tomu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný, pri posudzovaní danej veci sa zaoberal len námietkami žalovaného uvedenými v odvolaní a procesným postupom prvostupňového súdu predchádzajúcim vydaním napadnutého rozhodnutia z hľadiska, či došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie veci.

8. Pokiaľ žalovaný v odvolaní opakovane tvrdil, že aj po uplynutí výpovednej lehoty sa nájom opätovne obnovil podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka okresný súd pri rozhodovaní vychádzal z právneho názoru vysloveného odvolacím súdom v prechádzajúcom zrušujúcom uznesení č. k. 8Co/335/2015-143 zo dňa 31.08.2015.

Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva, že predmetom odvolacieho konania bolo právne posúdenie či medzi účastníkmi konania nájom ohľadom umiestnení reklamných zariadení na nehnuteľnostiach zanikol výpoveďou s poukazom na ust. § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka alebo sa tento obnovil v zmysle ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Z obsahu spisu mal odvolací súd preukázané, že žalobca prenajal žalovanému Nájomnou zmluvou č. 276/Právne/2005 zo dňa 12.12.2005 časť pozemku k umiestneniu reklamného panela - 1 kus, ul. Vysokoškolákov, parcela č. KN 4988/11 k. ú. W. (smer centrum, pri Dome techniky), na dobu určitú, a to od 01.02.2006 do 31.01.2007. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca je v prípade odstúpenia od zmluvy alebo od ukončenia doby nájmu uplynutím výpovednej lehoty povinný uvoľniť prenajatý pozemok a uviesť ho do pôvodného stavu, a to do 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy alebo uplynutia výpovednej lehoty (čl. II.). Dodatkom č. 1 z 30.01.2007 sa zmluvné strany dohodli na zmene čl. II. ods. 1, prvej vety zmluvy nasledovne: Prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemok na dobu určitú, a to do 31.01.2008. Ostatné zmluvné dojednania ostávajú nezmenené a v platnosti. Rovnakého obsahu je aj Nájomná zmluva č. 269/Právne/2005 zo dňa 12.12.2005 ohľadom umiestnenia reklamného panela - 1 ks, ul. Mostná (smer Martin), parcela č. KN 5905, k. ú. W. spolu s dodatkom č. 1 z 30.01.2007, Nájomná zmluva č. 248/Právne/2005 zo dňa 12.12.2005 ohľadom umiestnenia reklamného panela - 1 ks, ul. Poštová (smer Carrefour), parcela č. KN 7926/1, k. ú. W. spolu s dodatkom č. 1 z 30.01.2007, Nájomná zmluva č. 83/Právne/2005 zo dňa 12.12.2005 ohľadom umiestnenia reklamného panela - 1 ks, ul. Vysokoškolákov (pred obchodným domom Centrum - Vlčince), parcela č. KN 7740/1 v k. ú. W. spolu s dodatkom č. 1 z 30.01.2007. Nájomnou zmluvou č. 130/Právne/2004 zo dňa 20.09.2004 žalobca prenajal časť pozemku k umiestneniu reklamných panelov - 1 ks ul. Tajovského (ŠK Stavbár) parc. č. KN 4802/3, 1 ks, ul. Hlinská (smer Solinky - centrum), parcela č. KN 6512/1, 1 ks Hájik (parc. č. KN 1472/207 k.ú. W., 1 ks ul. Matice slovenskej (smer Vysokoškolákov - Obežná), parcela č. KN 7774, 1 ks ul. Matice slovenskej (smer Obežná - Vysokoškolákov), parcela č. KN 7734, 1 ks ul. Hlinská (smer Solinky - centrum, pri Bille), parcela č. KN 6586/1, 1 ks ul. Priemyselná (smer Závodie - Kragujevská), parcela č. KN 5987/1 spolu s dodatkom č. 1 z 12.12.2005 a dodatkom č. 2 z 10.02.2006. Podľa zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemok na dobu určitú od 01.11.2004 do 01.11.2009. Každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca je v prípade odstúpenia od zmluvy alebo ukončenia doby nájmu uplynutím výpovednej lehoty povinný uvoľniť prenajatý pozemok a uviesť ho do pôvodného stavu, a to do 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy alebo uplynutia výpovednej lehoty. Podaním zo dňa 26.05.2008 č. OPM/NZ-276/2005-výp. dal žalobca žalovanému výpoveď z Nájomnej zmluvy č. 276/Právne/2005, pričom výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede. Rovnakého obsahu je aj podanie žalobcu zo dňa 26.05.2008 č. OPM/NZ-269/2005-výp. ohľadom Nájomnej zmluvy č. 269/Právne/2005, podanie zo dňa 26.05.2008 č. OPM/NZ-248/2005-výp. ohľadom Nájomnej zmluvy č. 248/Právne/2005, podanie zo dňa 26.05.2008 č. OPM/NZ-83/2005-výp. ohľadom Nájomnej zmluvy č. 83/Právne/2005, podanie zo dňa 26.05.2008 č. OPM/NZ-130/2004-výp. ohľadom Nájomnej zmluvy č. 130/Právne/2004. Všetky výpovede boli doručené žalovanému dňa 23.06.2008 (č. l. 66 až 70 spisu). Podaním zo dňa 11.04.2011 č. 11381/201116844/2011-OPM-JAG dal žalobca žalovanému výpoveď z Nájomnej zmluvy č. 276/Právne/2005, pričom výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Rovnakého obsahu je aj podanie zo dňa 07.04.2011 č. 11205/2011-16420/2011-OPM-JAG ohľadom Nájomnej zmluvy č. 269/Právne/2005, podanie zo dňa 11.04.2011 č. 11395/2011-16882/2011-OPM-JAG ohľadom Nájomnej zmluvy č. 248/Právne/2005, podanie zo dňa 08.04.2011 č. 11307/2011-16640/2011-OPM-JAG ohľadom Nájomnej zmluvy č. 83/Právne/2005 a podanie zo dňa 07.04.2011 č. 11216/2011-16451/2011-OPM-JAG ohľadom Nájomnej zmluvy č. 130/Právne/2005. Výpovede boli žalovanému doručené dňa 18.04.2011 (č.l. 47 spisu).

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

Podľa ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľností 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.

Nájomná zmluva sa spravidla uzaviera na dobu určitú. Nájomná zmluva uzavretá na dobu určitú zaniká uplynutím doby, na ktorú bol nájomný pomer dohovorý (§ 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Zánik nájomného pomeru uplynutím dojednanej doby nájmu platí za podmienky, že sa prenajímateľ nedohodol s nájomcom inak (§ 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka - napr. na skrátení, predĺžení, zmene na neurčitú dobu).

Dohodou prenajímateľa a nájomcu, podľa ktorej môže v zmysle § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom veci dojednaný na dobu určitú skončiť „inak“ (než uplynutím doby), je potrebné rozumieť aj dohodu o skončení nájmu výpoveďou. Aj nájom dohovorý na určitú dobu sa môže skončiť výpoveďou, ak je výpoveď podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka dohovorý.

Zo skutkového stavu zisteného okresným súdom bolo preukázané, že účastníci konania v postavení prenajímateľa a nájomcu uzavreli nájomné zmluvy na dobu určitú, v ktorých sa dohodli na skončení nájmu výpoveďou. Bolo nesporné, že po uplynutí dohodnutej doby žalovaný užíval predmety nájmov, platil nájomné a žalobca nepodal návrh na vypratanie vecí do 30 dní na súd. Došlo tak k obnoveniu nájmu v zmysle ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré zakotvuje nevyvrátiteľnú domnienku konkludentného obnovenia nájmu dohodnutého na dobu určitú v prípade, ak nájomca užíva vec aj po skončení nájmu a prenajímateľ nepodal v zákonom stanovenej lehote 30 dní návrh na súd na vypratanie vecí. K obnoveniu nájmu tak došlo na dobu jedného roka (§ 676 ods. 2 veta druhá Občianskeho zákonníka) u Nájomnej zmluvy č. 276/právne/2005, u Nájomnej zmluvy č. 269/Právne/2005, u Nájomnej zmluvy č. 248/Právne/2005, u Nájomnej zmluvy č. 83/Právne/2005 a to od 01.02.2008 do 31.01.2009. Tiež bolo v konaní preukázané, že počas uvedenej doby nájmu a to dňa 23.06.2008 dal žalobca ako prenajímateľ nájomcovi výpoveď z nájomných zmlúv. V dôsledku toho nájom skončil uplynutím výpovednej doby a to ku dňu 30.09.2008. Pokiaľ ide o Nájomnú zmluvu č. 130/Právne/2004 táto bola uzavretá na dobu určitú od 01.11.2004 do 01.11.2009. Výpoveď dal žalobca žalovanému počas trvania tohto nájmu a to tiež dňa 23.06.2008. Vzhľadom na to nájom skončil tiež uplynutím výpovednej doby a to ku dňu 30.09.2008. Odvolací súd nepovažoval za rozhodujúce, že po uplynutí výpovednej doby žalovaný naďalej predmet nájmu užíval a platil nájomné. Bolo potrebné prihliadať na danú výpoveď ako právny úkon smerujúci k skončeniu nájmu. Rovnako nebolo rozhodujúcim ani to, že došlo zo strany žalobcu ako prenajímateľa k daniu ďalšej výpovede z nájmu. Za stavu platnosti prvej výpovede z nájmu je ďalšia výpoveď z nájmu absolútne neplatná. Pokračovať v nájme bolo možné len za uzavretia novej nájomnej zmluvy.

S poukazom na ust. § 391 ods. 1 C. s. p. bol okresný súd v otázke právnej viazaný názorom odvolacieho súdu a preto pri nezmenenom skutkovom stave správne z neho vychádzal.

9. V ďalšej časti odvolania žalovaný poukazoval na to, že na základe dohôd o urovnaní má nájomné uhradené do konca r. 2016. Uvedenú skutočnosť odvolací súd nepovažoval za rozhodujúcu. V danej veci nejde o spor o zaplatenie nájomného. Dohody o urovnaní riešia odplatu z titulu bezdôvodného obohatenia a to keď žalovaný aj po skončení nájmu užíval pozemky žalobcu bez právneho dôvodu. Nešlo o nájomné lebo nájomný pomer skončil. Okrem toho aj z dohody o urovnaní uzavretej medzi stranami sporu z 03.03.2016 (č.l. III.) vyplýva, že „Táto dohoda nenahrádza nájomnú zmluvu, ani ju nie je možné vykladať ako právny titul na užívanie nehnuteľností vo vlastníctve účastníka 1 (žalobcu) účastníkom 2 (žalovaným). Je uzatvorená len z dôvodu uznania právneho nároku Účastníka 1 na odplatu (vydanie bezdôvodného obohatenia) zo strany účastníka 2 mimosúdnou cestou“.

10. Ďalej podľa žalovaného má na umiestnené reklamné zariadenia vydané platné povolenie podľa § 71 ods. 1 písm. c/ stavebného zákona, ktoré mu bolo vydané žalobcom do 31.12.2018, je preto možné považovať reklamné zariadenie za povolenú a oprávnenú stavbu. Podľa odvolacieho súdu zákonodarca v právnej norme ust. § 71 ods. 1 písm. c/ stavebného zákona účinného do 01.01.2015 ustanovoval zákonné podmienky pre umiestnenie a užívanie predmetného zariadení tak, že pre ich umiestnenie sa vyžaduje povolenie stavebného úradu, ak sú spojené so stavbou alebo pozemkom. Podľa odvolacieho súdu povolenie záviselo od oprávnenia pozemok užívať. Nakoľko zanikol nájomný vzťah zaniklo aj oprávnenie mať stavbu na cudzom pozemku.

11. Žalovaný v odvolaní poukázal aj na to, že takýto výkon práva je v rozpore s dobrými mravmi.

Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Súdna prax zaujala názor, že postup súdu podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka má miesto len vo výnimočných situáciách, kedy k výkonu práva založeného zákonom dochádza z iných dôvodov, než je dosiahnutie hospodárskych cieľov či uspokojenie iných potrieb, kedy hlavná alebo aspoň prevažujúca motivácia je úmysel poškodiť či znevýhodniť povinnú osobu (tzv. šikanózný výkon práva), prípadne kedy je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa ako vzťah medzi účastníkmi, tak na postavení niektorého z nich navonok. Korektív dobrých mravov však nesmie byť na ujmu princípu právnej istoty a nesmie neprímerane oslabovať subjektívne práva účastníkov vyplývajúce z právnych noriem.

Odvolačný súd v okolnostiach opisovaných žalovaným (na základe vydaného povolenia má do konca r. 2018 predané reklamné plochy, ktoré sú predmetom odstránenia, v prípade ich odstránenia by utrpel značné hospodárske straty pričom predmetné reklamné zariadenia by k 31.12.2018 odstránil) nevidel dôvody predstavujúce, že by bol výkon práva žalobcu v rozpore s dobrými mravmi.

12. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok okresného súdu v spojení s opravným uznesením ako vecne správny potvrdil.

13. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1, § 255 ods. 1 C. s. p. Úspešnou stranou odvolacieho konania bol žalobca a to v celom rozsahu, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania následne rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia (§ 262 ods. 2 C. s. p.).

14. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 (za) : 0 (proti).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

P o u č e n i e : 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

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) 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,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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. 1 a 2 C. s. p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) 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 a 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 a 2 C. s. p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) 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 C. s. p.).

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