

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 13C/18/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8718204103  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Kuruc  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2019:8718204103.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad v právnej veci žalobcu Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31364501, proti žalovanému T - SKI TRAVEL, spol. s r. o., Tatranská Lomnica 134, 059 60 Vysoké Tatry, IČO: 31667562, zast. Podtatranskou advokátskou kanceláriou, s. r. o., Štúrova 44, Štôla, IČO: 47234237, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný vypratať v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku

- nebytový priestor - bufet o výmere 46,91 m<sup>2</sup> a skladové priestory, príprava, zvetrie, chodba a sociálne zariadenie o výmere 31,41 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na vyššom prízemí stavby stanice S. Š. F. súp. č. XXXX, stojacej na pozemku parc. č. 3498, zapísanej na LV č. XXX v k. ú. Š.,  
- nebytový priestor - skladové priestory a šatňa o celkovej výmere 35,03 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na nižšom prízemí stavby a priestory v hale pre cestujúcich a sociálne zariadenie o celkovej výmere 99,33 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na vyššom prízemí stavby stanice S. Š. F., užívané v zmysle kolaudačného rozhodnutia č. j. XXXX/XXXX/SX-Q.-H. N. T. XX.X.XXXX, ako priestor predajne a požičovne športových potrieb, vyznačeného v nákrese pôdorysov - príloha č. 1 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX, č. súp. stavby XXXX nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 3498, zapísanej na LV č. XXX v k. ú. Š.,  
- časť pozemku KN-C parc. č. 3498 zapísaného na LV č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 16,10 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v k. ú. Š. tak, ako je vyznačený v prílohe č. 1 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX,  
- časť pozemku KN-C parc. č. 3498 zapísaného na LV č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v k. ú. Š. tak, ako je vyznačený v prílohe č. 1 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX-A..

II. Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou zo dňa 8.8.2018 žiadal, aby súd zaviazal žalovaného k vyprataniu nebytových priestorov a časti pozemkov, ktoré boli žalovanému prenajaté na základe štyroch nájomných zmlúv. Podaním zo dňa 10.6.2019, ktoré následne ešte spresnil žalobca na pojednávaní dňa 19.6.2019, žiadal pripustiť zmenu žaloby tak, že presne špecifikoval nebytové priestory, ktoré žiada vypratať a doplnil tretí a štvrtý petít žaloby. Uznesením zo dňa 19.6.2019 súd zmenu žaloby pripustil.

2. Žalobca poukázal na skutočnosť, že ohľadom všetkých zmlúv pristúpil k výpovedi z nájmu z dôvodov porušenia zmluvných podmienok zo strany žalovaného, ktorý mal neuhradené nájomné. Z dôvodu skončenia nájmomného vzťahu vyzval žalovaného k odovzdaniu nebytových priestorov, čo však žalovaný neurobil. K obrane žalovaného uviedol, že faktúru, ktorú žiadal započítať, neakceptovali, pretože žalovaný si vyčíslil ušlý zisk podľa odhadu a takáto pohľadávka nespĺňa podmienky v zmysle § 580 Obč. zákonníka tak, aby bola spôsobilá na započítanie. Doposiaľ evidujú dlh žalovaného voči žalobcovi

vo výške 35.156,37 eur, ktorý si uplatnil v konaní vedenom na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 21C/24/2018. Tvrdil, že žalovanému boli riadne odovzdané nebytové priestory na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX, problém sa vyskytol iba so sociálnymi zariadeniami, pretože žalovaný chcel rozšíriť prevádzku vo svojej predajni aj o priestory, kde sa v tom čase nachádzali toalety. Po dohode so žalobcom došlo k rozšíreniu týchto priestorov a vybudoval nové priestory sociálnych zariadení. V písomnom podaní z 19.3.2019 žalobca presne špecifikoval pri ktorej zmluve aký dlh vznikol, resp. k akému omeškaniu došlo pri úhrade nájomného.

3. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť. Poukázal na to, že žiadal započítať faktúru, ktorou si uplatňoval ušlý zisk z dôvodu, že nemohol prevádzkovať sociálne zariadenia, ktoré vybudoval, a ktoré mu nikdy odovzdané neboli. Namietol tiež samotný výpovedný dôvod, keď tvrdil, že pri jednotlivých nájomných zmluvách nebolo dlžné nájomné neuhradené dlhšie ako 30 dní. V záverečnom prednese žalovaný uviedol, že pokiaľ aj neplatil nájomné riadne a včas, mal právo tak urobiť z dôvodu, že mu žalobca neodovzdal všetky prenajaté priestory, a to priestory WC, ktoré žalovaný v súlade so zmluvou nanovo vybudoval. Vzhľadom na účel prenajatých jednotlivých predmetov nájmu, ich povahu a spoločné prevádzkovanie, sa jedná o spoločné nájomné zmluvy, ktoré sú synalagmatického charakteru, preto sa žalovaný domnieva, že pre neplnenie žalobcu mal taktiež právo neplniť nájomné. Z tohto dôvodu žalobca nemal právo dať výpoveď z nájmu. Okrem týchto právne relevantných vyjadrení žalovaný mal aj ústne dohody s predstaviteľmi žalobcu o tom, že jeho investície budú počas nájmu odpočítané z nájomného a napriek tomu, že v písomných zmluvách sa takáto dohoda nenachádza, mal za to, že sa celá situácia vyrieši zápočtom, k čomu zatiaľ nedošlo.

4. Z vyjadrení strán sporu a z predložených listinných dôkazov, najmä z obsahu nájomných zmlúv, výpovedí nájomných zmlúv, dokladov o doručení, výzvy na odovzdanie prenajatých priestorov a nehnuteľností, výpisu z LV č. XXX, faktúry č. E. XXXXXX, súd zistil nasledovný skutkový stav:

5. Dňa XX.X.XXXX strany sporu uzavreli nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej žalobca prenajal žalovanému nebytové priestory, a to bufet o výmere 46,91 m<sup>2</sup> a skladové priestory, príprava, závetrie, chodba a sociálne zariadenie o výmere 31,41 m<sup>2</sup>. Predmet nájmu bol vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý je prílohou č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú a nájomné bolo stanovené na sumu 200.000,- Sk ročne (6.638,78 eur). Nájomné malo byť uhrádzané vopred štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka so splatnosťou faktúry 14 dní odo dňa jej vystavenia. Podľa článku V bodu 1 písm. b1 nájomnej zmluvy nájomný vzťah môže zaniknúť na základe písomnej výpovede bez udania dôvodu, výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V zmysle článku V bod 1 písm. b2 nájomnej zmluvy nájomný vzťah zanikne aj písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu, závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie, výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Podľa článku IV bod 6 nájomnej zmluvy, ak nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle článku V ods. 1 písm. b2 nájomnej zmluvy.

6. Na základe tejto nájomnej zmluvy žalobca evidoval neuhradenú pohľadávku vo výške 4.094,57 eur, preto dňa 13.6.2017 vypovedal nájomnú zmluvu. Výpoveď bola žalovanému doručená dňom 27.7.2017.

7. Dňa XX.XX.XXXX strany sporu uzavreli nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej žalobca prenajal žalovanému nebytové priestory v stavbe stanice S. Š. F. zapísanej na LV č. XXX pre k. ú. Š., a to skladové priestory a šatňu o celkovej výmere 35,03 m<sup>2</sup> a sociálne zariadenie o celkovej výmere 36,86 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na nižšom prízemí a priestor v hale pre cestujúcich a sociálne zariadenie o celkovej výmere 99,33 m<sup>2</sup>. Predmet nájmu bol vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý je prílohou č. 1 a č. 2 zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú - 10 rokov a nájomné bolo stanovené na sumu 27.148,25 Sk ročne (901,15 eur) za nebytové priestory na nižšom prízemí a za sociálne priestory - novovybudované sociálne zariadenia v sume 1,- Sk ročne (0,03 eur). Za prevádzkové priestory na vyššom prízemí bol dohodnutý nájom vo výške 153.961,50 Sk ročne (5.110,58 eur). Nájomné malo byť uhrádzané vopred štvrťročne na

základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka so splatnosťou faktúry 14 dní odo dňa jej vystavenia.

8. Podľa článku V bodu 1 písm. b1 nájomnej zmluvy nájomný vzťah môže zaniknúť na základe písomnej výpovede prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 Zák. č. 116/90 Zb., alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 cit. zákona. V zmysle článku V bodu 1 písm. b2 nájomnej zmluvy nájomný vzťah zanikne aj písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu, závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie, výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Podľa článku IV bod 6 nájomnej zmluvy, ak nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle článku V ods. 1 písm. b2 nájomnej zmluvy.

9. Na základe tejto nájomnej zmluvy žalobca evidoval neuhradenú pohľadávku vo výške 1.892,59 eur, preto dňa 13.6.2017 vypovedal nájomnú zmluvu. Výpoveď bola žalovanému doručená dňom 27.7.2017.

10. Na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX, ktorá bola uzavretá X.X.XXXX žalobca prenajal žalovanému časť pozemku KN-C parc. č. 3498 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 16,10 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v k. ú. Š., zapísaného na LV č. XXX. Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky kat. mapy, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Predmet nájmu bol prenajatý za účelom prevádzkovania letnej terasy umiestnenej pri prijímacej budove S. Š. F., susediacou s prevádzkou bufetu, ktorý žalovaný prenajíma na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 402,50 eur ročne bez DPH. Nájomné bol nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka s tým, že splatnosť faktúry bola 14 dní odo dňa jej vystavenia.

11. Podľa článku V bodu 1 písm. b1 nájomnej zmluvy nájomný vzťah môže zaniknúť na základe písomnej výpovede prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 Zák. č. 116/90 Zb., alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 cit. zákona. V zmysle článku V bodu 1 písm. b2 nájomnej zmluvy nájomný vzťah zanikne aj písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu, závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie, výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Podľa článku IV bod 6 nájomnej zmluvy, ak nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle článku V ods. 1 písm. b2 nájomnej zmluvy.

12. Na základe tejto nájomnej zmluvy bolo nájomné za rok 2017 vyfakturované faktúrou č. XXXXXXXXXX na sumu 483,- eur splatnú 1.2.2017, ktorá bola uhradená dňa 31.5.2017, teda 120 dní po lehote splatnosti. Z tohto dôvodu dal žalobca žalovanému výpoveď z nájmu dňom 13.6.2017. Výpoveď bola žalovanému doručená 27.7.2017.

13. Na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX-A., ktorá bola uzavretá XX.X.XXXX žalobca prenajal žalovanému časť pozemku KN-C parc. č. 3498 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v k. ú. Š., zapísaného na LV č. XXX. Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky kat. mapy, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Predmet nájmu bol prenajatý za účelom umiestnenia stojanov na prezentáciu predávaného tovaru v športovej predajni, ktorá je v budove S. Š. F., ktoré žalovaný prenajíma na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 100,- eur ročne bez DPH. Nájomné bol nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka s tým, že splatnosť faktúry bola 14 dní odo dňa jej vystavenia.

14. Podľa článku V bodu 1 písm. b1 nájomnej zmluvy nájomný vzťah môže zaniknúť na základe písomnej výpovede prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 Zák. č. 116/90 Zb., alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 cit. zákona. V zmysle článku V bodu 1 písm. b2 nájomnej zmluvy nájomný vzťah

zanikne aj písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu, závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie, výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Podľa článku IV bod 6 nájomnej zmluvy, ak nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle článku V ods. 1 písm. b2 nájomnej zmluvy.

15. Na základe tejto nájomnej zmluvy bolo nájomné za rok 2017 vyfakturované faktúrou č. XXXXXXXXXXXX na sumu 120,-- eur splatnú 1.2.2017, ktorá bola uhradená dňa 14.4.2017, teda 73 dní po lehote splatnosti. Z tohto dôvodu dal žalobca žalovanému výpoveď z nájmu dňom 13.6.2017. Výpoveď bola žalovanému doručená 27.7.2017.

16. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka (účinného od 1.6.2016 do 31.8.2018) 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.

17. Podľa § 663 cit. zákona nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

18. Podľa § 671 ods. 1 cit. zákona nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

19. Podľa § 677 ods. 1 cit. zákona zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

20. Podľa § 3 ods. 1 Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (účinného od 1.7.2004) zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

21. Podľa § 7 cit. zákona, ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

22. Podľa § 9 ods. 2 písm. b/ cit. zákona prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

23. Podľa § 10 cit. zákona, ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

24. V prejednávanej veci sa žalobca, ktorý je na základe Zák. č. 258/1993 Z. z. o železničiach SR v znení noviel správcom majetku štátu, domáha voči žalovanému vypratania nebytových priestorov a častí pozemku parc. č. 3498, ktoré boli žalovanému prenajaté na základe vyššie uvedených nájomných zmlúv. Žalobca preukázal, že všetky štyri nájomné zmluvy ukončil výpoveďou z nájmu dňom 13.6.2017 a tieto výpovede boli žalovanému doručené 27.7.2017. V zmysle článku V bodu 1 písm. b2 nájomných zmlúv výpovedná lehota teda začala plynúť dňom 1. augusta 2017 a skončila dňom 31.8.2017, kedy došlo k zániku nájmu bytu.

25. Žalovaný v rámci prostriedkov procesnej obrany namietal, že nebol a nie je v omeškaní s platením nájomného, a že nájomné zmluvy boli uzavreté na dobu určitú. Toto tvrdenie žalovaného nie je pravdivé, pretože z obsahu predložených nájomných zmlúv je zrejmé, že okrem zmluvy č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX, ktorá bola uzavretá na dobu 10 rokov, ostatné zmluvy boli uzavreté na dobu neurčitú. Aj v prípade zmluvy uzavretej na dobu určitú je možné vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak nájomca viac ako o jeden mesiac mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, ako to vyplýva z ust. § 9 ods. 2 Zák. č. 116/1990 Zb. V súlade s touto právnou úpravou bol

dohodnutý aj dôvod skončenia nájomného vzťahu podľa článku V bodu 1 písm. b2 zmluvy v spojení s článkom IV bodom 6 zmluvy, kde je upravené čo sa považuje za závažné porušenie zmluvy. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že nebol a nie je v omeškaní s platením nájomného, tak toto tvrdenie nepreukázal. Žalobca jednoznačne špecifikoval aká je výška dlžného nájomného pri jednotlivých zmluvách, resp. do akého omeškania sa žalovaný dostal s platením faktúr. Tieto tvrdenia žalobcu žalovaný žiadnym spôsobom nerozporoval, ani nespochybnil relevantným dôkazom. O tom, že žalovaný neplatil riadne nájomné, svedčí aj tá skutočnosť, že v súčasnosti je vedené konanie na Okresnom súde F. pod sp. zn. XXC/XX/XXXX, v ktorom žalobca vymáha dlžné nájomné, ako aj skutočnosť, že na Okresnom súde F. bolo vedené aj konanie pod sp. zn. XXCb/XXX/XXXX, v ktorom bolo taktiež vymáhané dlžné nájomné a k späťvzatiu žaloby došlo po tom, čo žalovaný dlžné nájomné uhradil. Táto skutočnosť bola zhodne potvrdená stranami.

26. Vzhľadom na uvedené súd má za to, že spôsob ukončenia zániku nájmu bol dohodnutý v súlade s právnou úpravou obsiahnutou v Zák. č. 116/1990 Zb., resp. v Obč. zákonníku, a že žalobca preukázal naplnenie výpovedného dôvodu v zmysle článku V bodu 1 písm. b2 nájomných zmlúv. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe urobil jednostranný započítací prejav, ktorým voči dlžnému nájomnému žiadal započítať pohľadávku z titulu ušlého zisku vo výške 180.000,-- eur, ktorú si voči žalobcovi uplatnil na základe faktúry č. E. XXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX, ktorej splatnosť mala nastať dňom 14.11.2017. V zmysle § 580 Obč. zákonníka, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

27. Žalobca spochybňoval pohľadávku žalovaného z titulu ušlého zisku, a to tak z hľadiska dôvodu ako aj výšky. Žalovaný tvrdil, že mu mali byť na základe zmluvy odovzdané novovybudované sociálne zariadenia, ktoré mu nikdy odovzdané neboli, čo potvrdil aj žalobca. Táto skutočnosť však nie je dôvodom, aby žalovaný neplatil nájom za priestory a nehnuteľnosti, ktoré reálne užíval. Žalovaný síce tvrdil, že sa aj domáhal vydania týchto priestorov, nepredložil však o svojich tvrdeniach žiadne dôkazy, teda zrejme akceptoval daný stav a aj napriek tomu využíval ostatné prenajaté priestory a nehnuteľnosti. Taktiež výška pohľadávky je sporná, keďže žalobca si vyfakturoval ušlý zisk iba na základe vlastného odhadu. Z pohľadu súdu spôsobilosť pohľadávky žalovaného na započítanie nie je podstatná na rozhodnutie vo veci. Ako už súd konštatoval, žalobca preukázal, že mal dôvod pre skončenie nájomného vzťahu výpoveďou, keďže pri nájomných zmluvách týkajúcich sa nebytových priestorov žalovaný v čase výpovede nemal uhradené nájomné a pri ďalších nájomných zmluvách uhradil nájomné s omeškaním dlhším ako 30 dní od splatnosti. Na základe tejto skutočnosti bola podaná výpoveď a výpovedná lehota uplynula dňom 31.8.2017. Keďže žalovaný si pohľadávku z titulu ušlého zisku uplatnil až faktúrou z 31.10.2017 a započítací prejav urobil až v písomnom vyjadrení k žalobe z 27.9.2018, tak aj v prípade, že by pohľadávka žalovaného bola reálna, nemá táto skutočnosť vplyv na existenciu jeho dlhu voči žalobcovi v čase, keď žalobca dával výpoveď z nájmu, pretože aj k prípadnému zániku pohľadávky žalobcu započítaním by došlo až dávno potom, čo už zanikol nájomný vzťah.

28. Na základe týchto skutočností súd dospel k záveru, že žalobca platne vypovedal nájomný vzťah pri všetkých štyroch nájomných zmluvách a na základe týchto výpovedí došlo k skončeniu nájomného vzťahu, preto žalovaný predmetné nebytové priestory a časti pozemkov užíva bez právneho dôvodu. Vzhľadom na túto skutočnosť súd žalobe vyhovel.

29. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že priznal náhradu trov konania žalobcovi, ktorý bol v konaní v celom rozsahu úspešný. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinnosť uvedená vo výrokovej časti tohto rozsudku nebude plnená dobrovoľne, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).