

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: 33Cb/29/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121202608
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Janka Pravotiaková
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:7121202608.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudcom JUDr. Jankou Pravotiakovou v spore žalobcu: AVION Real s.r.o., so sídlom Mlynská 18, 040 01 Košice, IČO: 36 573 361, zast. JUDr. Ľudmila Raffáčová, advokátka, so sídlom Nerudova 6, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 35 570 440, proti žalovanému: Košický samosprávny kraj, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, IČO: 35 541 016, zastúpeným JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou Štúrova 20, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 514 892, o určenie trvania nájomného vzťahu takto

rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a**.

Z r u š u j e uznesenie Krajského súdu Košice č. 4 Cob75/2021 zo dňa 23.6.2021, ktorým zmenil v I. výroku a zrušil v III. výroku uznesenie Okresného súdu Košice I. č.k. 32Cb32/2021 zo dňa 8.4.2021.

Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd určil, že práva a povinnosti z výpovede z nájmu doručenej žalovaným žalobcovi nevznikli, že nájomný vzťah medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom založený zmluvou o nájme trvá, a že žalovaný je povinný plniť si všetky povinnosti prenajímateľa zo zmluvy o nájme.

2. Žalobca v podanej žalobe uviedol, že zastupiteľstvo žalovaného prijalo dňa 8.2.2010 Uznesenie č. 42/2010, ktorým schválilo nájom nebytových priestorov 3/5 väčšinou hlasov prítomných poslancov a že so žalovaným uzatvoril dňa 29.3.2010 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 15/2010, ktorej predmetom bolo odplatné prenechanie užívacieho práva k nebytovému priestoru žalovaným (ako prenajímateľom) žalobcovi (ako nájomcovi) vyšpecifikovanému v prílohe č. 1 Zmluvy. Žalobca a žalovaný uzatvorili dňa 19.3.2015 Dodatok č. 1/2015 k zmluve o nájme, ktorým predĺžili dobu nájmu na dobu určitú - od 1.4.2015 do 31.12.2019. Zastupiteľstvo žalovaného prijalo dňa 16.2.2015 Uznesenie č. 195/2015, ktorým schválilo predĺženie doby nájmu do 31.12.2019 3/5 väčšinou hlasov všetkých poslancov. Dňa 16.12.2019 žalobca a žalovaný uzatvorili Dodatok č. 2/2019 k zmluve o nájme, ktorým v bode 10. zmenili dobu nájmu na dobu neurčitú a v bode 11 sa dohodli na zmene ustanovenia o skončení nájmu tak, že zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Zastupiteľstvo žalovaného prijalo dňa 29.6.2020 Uznesenie č. 395/2020, ktorým schválilo ukončenie zmluvy o nájme na základe výpovede s tým, že nájom sa skončí uplynutím výpovednej doby najneskôr do 31.3.2021 iba nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Podľa názoru žalobcu Uznesenie o schválení ukončenia nájmu nebytových priestorov nebolo prijaté v súlade so zákonom nakoľko hlasovanie o ukončení nájmu sa malo riadiť rovnakými pravidlami ako schvaľovanie nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to v súlade s ust. § 9a ods. 9

písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov - teda predmetné Uznesenie malo byť taktiež prijaté trojpäťtinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov Košického samosprávneho kraja. Pokiaľ je Uznesenie o schválení ukončenia nájmu nebytových priestorov prijaté zo strany žalovaného v rozpore so zákonom rovnako Výpoveď zmluvy zo dňa 10.12.2020 doručená žalobcovi 21.12.2020 nemôže byť platným právnym úkonom. Dňa 12.3.2021 bola žalobcovi doručená výzva žalovaného na odovzdanie nebytového priestoru. Žalobca bol toho názoru, že výpoveď zo zmluvy o nájme nebola schválená 3/5 väčšinou všetkých poslancov čo znamená, že výpoveď zo zmluvy o nájme nevyvoláva žiadne účinky a nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným stále trvá. Žalobca poukázal na to, že súd predbežne môže riešiť otázku platnosti či neplatnosti kreovania vôle pri prijatí uznesenia samosprávy ohľadom zániku nájomného vzťahu medzi žalovaným a žalobcom.

3. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že žalovaný vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov výpoveďou, ktorá bola žalobcovi doručená dňa 21.12.2020. Nájomný vzťah žalobcu k predmetnému nebytovému priestoru zanikol k 31.3.2021. Uviedol, že je nesporné, že ust. § 9a ods. 1 až ods. 7 vytvárajú s ust. § 7 zák. č. 446/2001 Z. z. nerozlučnú jednotu a vzájomne sa dopĺňajú. Ustanovenie § 7 zák. č.446/2001 Z. z. vymedzuje základné princípy, na ktorých spočíva hospodárenie s majetkom vyššieho územného celku, pričom v jadre týchto princípov leží povinnosť hospodáriť s týmto majetkom v prospech rozvoja vyššieho územného celku, jeho obyvateľov a ochrany a tvorby životného prostredia. V ust. § 9a zák. č. 446/2001 Z. z. sú konkretizované postupy, ktoré je samosprávny kraj povinný dodržať pri prevodoch jeho vlastníctva a pri prenechávaní svojho majetku do nájmu.

Zatiaľ čo odseky 1 až 7 ust. § 9a zák. č. 446/2001 Z. z. ustanovujú akými postupmi je povinný samosprávny kraj naplniť svoju povinnosť zhodnocovať svoj majetok, ustanovenia ods. 8 a ods. 9 zakotvujú podmienky odklonu od pravidiel uvedených v ods. 1 až ods. 7. Ako je však zrejmé z oboch týchto zákonných ustanovení tieto výnimky sa vzťahujú na prevod majetku vyššieho územného celku a na prenechávanie majetku vyššieho územného celku do nájmu.

Ide o úkony, ktorými určitý majetok alebo prestáva byť majetkom samosprávneho kraja (prevod), alebo úžitková hodnota určitého majetku prestáva byť k dispozícii samosprávne kraju (nájom). Samosprávny kraj sa teda natrvalo či dočasne vzdáva majetku a jeho úžitkovej hodnoty. Keďže aj pri takejto dispozícii je potrebné ochraňovať verejný záujem na nakladaní s majetkom samosprávneho kraja zákonodarca pri prevode či pri nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pri ktorom výnimočne nie je samosprávny kraj povinný získať zo vzdania sa majetku čo najvyššiu hodnotu zabezpečil rešpektovanie verejného záujmu v najvyššej možnej miere stanovením kvalifikovanej väčšiny pre rozhodovanie zastupiteľstva oproti väčšine, ktorá sa vyžaduje pre prijatie rozhodnutia zastupiteľstva samosprávneho kraja (§ 11 zák. č. 302/22001 Z. z.)

Právny úkon, ktorým sa nájomný vzťah, ktorým sa prenechal majetok samosprávneho kraja do nájmu ruší však nemožno považovať za úkon, ktorý by bol svojim charakterom a následkami identický s právnym úkonom, ktorým dochádza k prenechaniu majetku samosprávneho kraja do nájmu, pretože je jeho presným opakom

Pri zrušení takéhoto nájomného vzťahu vykonáva samosprávny kraj svoje vlastnícke oprávnenie bez toho, aby z uvedeného mohla mať profit iná osoba. Ukončenie nájomného vzťahu nie je spôsobilé zvýhodniť ekonomicky alebo poskytnutím inej hodnoty žiaden iný subjekt mimo samosprávneho kraja, ktorý týmto vykonáva dispozičné oprávnenia vlastníka zo svojim majetkom.

Zo žiadneho ustanovenia zák. č. 302/2001 Z. z. a zák. č. 446/2001 Z. z., nevyplýva ani osobitne ani z ich vzájomnej súvislosti, že by zákonodarca sledoval zámer sťažiť stanovením potreby trojpäťtinovej väčšiny na prijatie takéhoto rozhodnutia ukončiť stav kedy je majetok samosprávneho kraja prenechaný do nájmu inej osobe za podmienok, ktoré nie sú tými, ktoré zákon ustanovuje ako postupy, ktorými má samosprávny kraj naplniť svoju povinnosť zhodnocovať a zveľaďovať svoj majetok.

Uznesenie č. 395/2020 rovnako ako žiadne iné uznesenie zastupiteľstva samosprávneho kraja nepodlieha prieskumnej právomoci v civilnom sporovom konaní. Súd je oprávnený preskúmať uznesenia zastupiteľstva vyššieho územného celku len v konaní podľa ust. § 348 až 356 Správneho súdneho poriadku. Podľa ust. § 348 SSP žalobca sa môže žalobou domáhať zrušenia uznesenia zastupiteľstva ak jeho obsahom alebo postupom pri jeho prijatí bol porušený zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis. Ako je zrejmé z citovaného zákonného ustanovenia, žalobou podľa ust. § 348 SSP sa možno domáhať zrušenia uznesenia zastupiteľstva ak jeho obsahom alebo postupom pri jeho prijatí bol porušený zákon. Žalobnú legitímáciu na podanie takejto žaloby má prokurátor, ktorého protestu proti uzneseniu zastupiteľstva nebolo vyhovené. Žalobca netvrdí, že by uznesenie č. 395/2020 bolo zrušené v dôsledku protestu prokurátora, alebo že by na základe žaloby prokurátora zrušil predmetné

uznesenie správny súd a žalovaný uvádza, že skutočne proti predmetnému uzneseniu nebol podaný ani protest prokurátora ani nebolo zrušené rozhodnutím správneho súdu.

4. Na pojednávaní žalobca zotrval na svojich písomných podaniach, žiadal žalobe vyhovieť. Žalovaný zotrval na podaných vyjadreniach a súčasne žiadal žalobu zamietnuť.

5. Vykonaným dokazovaním bol zistený tento skutočný stav:

6. Z Uznesenia zastupiteľstva KSK - žalovaného č. 42/2010 zo dňa 8.2.2010 vyplýva schválenie nájmu nebytových priestorov 3/5 väčšinou hlasov prítomných poslancov .

7. Zo Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 zo dňa 29.3.2010 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným vyplýva, že jej predmetom bolo odplatné prenechanie užívacieho práva k nebytovému priestoru žalovaným (ako prenajímateľom) žalobcovi (ako nájomcovi) o výmere 114,70 m² nachádzajúcom sa na prízemí stavby so súpisným číslom XXX, ktorá sa nachádza na pozemku s KN „C“ parc. č. XXXX/X o výmere 1776 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, Okres: Košice IV, Obec: A., Katastrálne územie: B. C., adresa: D. E. XX XXX XX A..

8. Z Uznesenia zastupiteľstva KSK - žalovaného č. 195/2015 zo dňa 16.2.2015 vyplýva schválenie predĺženia doby nájmu do 31.12.2019 3/5 väčšinou hlasov všetkých poslancov, na základe ktorého bol dňa 19.3.2015 uzavretý Dodatok č. 1/2015 k zmluve o nájme, ktorým bola predĺžená doba nájmu na dobu určitú - od 1.4.2015 do 31.12.2019. Dňa 16.12.2019 žalobca a žalovaný uzatvorili Dodatok č. 2/2019 k zmluve o nájme, ktorým v bode 10. zmenili dobu nájmu na dobu neurčitú a v bode 11 sa dohodli na zmene ustanovenia o skončení nájmu tak, že zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.

9. Z Uznesenia č. 395/2020 zastupiteľstva KSK - žalovaného zo dňa 30.6.2020 vyplýva schválenie ukončenia nájmu nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach s nájomcami uvedenými v prílohe uznesenia na základe výpovede nájomných zmlúv špecifikovaných v prílohe uznesenia zo strany Správy majetku Košického samosprávneho kraja ako prenajímateľa s tým, že nájom skončí uplynutím výpovednej doby najneskôr do 31.3.2021.

10. Z listu žalovaného zo dňa 10.12.2020 doručenej žalobcovi dňa 21.12.2020 vyplýva výpoveď žalobcovi zmluvy o nájme nebytového priestoru s tým, že výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená žalobcovi Z listu žalovaného doručeného žalobcovi dňa 12. 3.2021 vyplýva výzva na odovzdanie nebytového priestoru.

11. Z vyjadrenia prokurátorky Krajskej prokuratúry Košice Mojmirova 5, 041 62 Košice 1 č. Kd 261/20/8800-5 zo dňa 7.12.2020 vyplýva odpoveď na podnet na preskúmanie zákonnosti uznesenia zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 395/2020 - upovedomenie , v ktorom sa uvádza, že pri výpovedi z nájmu ako právnom úkone, ktorým sa nájomný vzťah končí právna úprava dôvody hodné osobitného zreteľa nepozná a ani ich nevyžaduje. A tak absencia tohto dôvodu je určujúca, že na prijatie uznesenia o schválení výpovede z nájmu postačuje len jednoduchá väčšina hlasov prítomných poslancov. Pri schvaľovaní výpovede z nájomnej zmluvy vystupuje KSK ako vlastník majetku, ktorý si uplatňuje svoje dispozičné právo k tomuto majetku , pričom nemožno opomenúť, že zrušením nájomného vzťahu nezískava benefit /profit/ žiaden iný subjekt len vlastník majetku /KSK/, ktorý tak má možnosť opätovne sa rozhodnúť či komu a za koľko tento majetok prenajme. Na základe uvedeného prokurátorka vyslovila záver, že uznesenie č. 395/2020 bolo prijaté v súlade so zákonom, a keďže iné dôvody pre prijatie opatrenia prokurátora zistené neboli podnet prokurátorka odkladá.

12. Z uznesenia ÚS SR č. IV. ÚS 620/2021-37 zo dňa 7.12.2021 vydaného vo veci ústavných sťažností proti uzneseniam Krajského súdu v Košiciach č.k. 4Cob/91/2021-94 z 23.6.2021, č.k. 4Cob/75/2021-177 z 23.6.2021, č.k. 4Cob/81/2021-101 zo dňa 23.6.2021 a č.k. 4Cob/93/2021-122 zo 7.7.2021, ktorým ústavné sťažnosti boli zamietnuté vyplýva, že posúdenie zákonnosti uznesenia zastupiteľstva KSK nespadá ani pod prípady v zmysle § 193 CSP kde sa výslovne uvádzajú rozhodnutia, ktorými je súd pri svojom rozhodovaní viazaný, teda je vylúčené, aby nimi riešenú problematiku sám prejudiciálne posudzoval. Na základe uvedeného nemôže byť uznesenie zastupiteľstva KSK preskúmané v civilnom

súdnom konaní len v správnom súdnom konaní, a to na základe protestu prokurátora, ktorým by vyhovel podnetu na preskúmanie zákonnosti uznesenia zastupiteľstva KSK avšak ako vyplýva z bodu 11 rozsudku prokurátorka KP Košice podnet odložila vzhľadom na to, že uznesenie č. 395/2020 bolo prijaté v súlade so zákonom.

13. Z Uznesenia Okresného súdu Košice 1 č. 32Cb/32/2021 zo dňa 8.4.2021 vyplýva, že súd zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom žalobca žiadal, aby súd uložil žalovanému:

povinnosť zabezpečovať pre žalobcu nepretržité dodávky elektrickej energie, iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere 114,70 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza na pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere 1776 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: A. - B., katastrálne územie: B. C., adresa: D. XX, A. a umožnil žalobcovi nepretržitý odber elektrickej energie a prijímanie iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru za podmienok dohodnutých v nájmovej zmluve;

- povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by:

- obmedzil alebo vylúčil dodávku elektrickej energie, iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru, vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere 114,70 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza na pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere 1776 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: A. - B., katastrálne územie: B. C., adresa: D. XX, A., čím je povinný umožniť žalobcovi, ako užívateľovi nebytového priestoru, nepretržitý odber elektrickej energie, prijímanie iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru.

- akýmkoľvek spôsobom rušil žalobcu v užívaní nebytového priestoru.

povinnosť umožniť žalobcovi nerušené užívanie nebytového vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere 114,70 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza na pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere 1776 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: A. - B., katastrálne územie: B. C., adresa: D. XX, A..

14. Krajský súd v Košiciach uznesením č. 4 Cob/75/2021 zo dňa 23. 6. 2021 zmenil výrok I. cit. uznesenia Okresného súdu Košice 1 tak, že nariadil neodkladné opatrenie v časti uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by:

obmedzil alebo vylúčil dodávku elektrickej energie, iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru, vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere 114,70 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza na pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere 1776 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: A. - B., katastrálne územie: B. C., adresa: D. XX, A. (ďalej len „nebytový priestor“), čím je povinný umožniť žalobcovi, ako užívateľovi nebytového priestoru, nepretržitý odber elektrickej energie, prijímanie iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru, akýmkoľvek spôsobom rušil žalobcu v užívaní nebytového priestoru, a to do právoplatného skončenia konania o určení trvania nájmného vzťahu vedeného na Okresnom súde Košice I. pod sp. uzn. 33Cb/29/2021 a v prevyšujúcej časti zamietajúci výrok I. uznesenia Okresného súdu Košice I zo dňa 8.4.2021 č.k. 32Cb/32/2021 potvrdil a zároveň v bode III. zrušil výrok II. uznesenia Okresného súdu Košice I. o trovách konania.

15. Súd pri rozhodovaní sporu aplikoval ust. § 1, § 261, § 266 a nasl. Obchodného zákonníka, ust. § 34 a nasl., § 720 Občianskeho zákonníka, ust. § 5 ods. 2, § 9, § 10, § 12 zák. č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 7, § 9, § 9a, hlavne písm. c zák. č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, § 137, § 335 CSP.

16. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

17. Predmetom sporu je určenie, že práva a povinnosti z výpovede z nájmu doručenej žalobcovi dňa 21.12.2020 nevznikli, že nájmný vzťah medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom založený zmluvou o nájme k nebytovému priestoru vyšpecifikovanému v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 nachádzajúceho sa D. E. XX XXX XX A. trvá a že žalovaný je povinný plniť si všetky povinnosti prenajímateľa zo zmluvy o nájme z 29.3.2010 v znení jej dodatkov.

18. Nesporné v konaní bolo schválenie vzniku nájmu nebytových priestorov uznesením zastupiteľstva žalovaného č. 42/2010 dňa 8.2.2010 3/5 väčšinou prítomných poslancov, schválenie zániku nájmu nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov uznesením zastupiteľstva KSK č. 395/2020 dňa 29.6.2020, vznik a existencia zmluvného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v zmysle Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2020 v znení jej dodatkov, že výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 10.12.2020 bola žalobcovi doručená dňa 21.12.2020, a teda výpovedná doba začala plynúť dňom 1.12.2021, že žalobca naďalej užíva nebytové priestory, že za nich platí nájomné a ostatné platby spojené s užívaním nebytového priestoru. Spornou bola správnosť schválenia žalovaným v Uznesení č. 395/2020 dňa 29.6.2020 ukončenia nájmu nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov, a teda či nájomný vzťah medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom založený zmluvou o nájme k nebytovému priestoru naďalej trvá a platnosť výpovede z nájomnej zmluvy žalovaným žalobcovi.

19. Z jednotlivých dodatkov ku Zmluve o nájme nebytových priestorov je zrejmé, že došlo k súhlasnej dohode týkajúcej sa zmeny jednotlivých článkov Zmluvy o nájme, pričom pre predmet sporu je podstatné dohodnuté, platné a účinné znenie článku V. „Skončenie nájmu“ a jeho jednotlivé body. Zo znenia článku V. Zmluvy o nájme „Skončenie nájmu“ súd zistil, že nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy (bod 1.). Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane (bod 2.). V súlade s ust. § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom tiež zaniká: a) zánikom predmetu nájmu, b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom (bod. 3). Nájom tiež zaniká písomným odstúpením: a) nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 9 tejto zmluvy; b) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi, v prípade uvedenej špecifikácie po písmenami ba) až be); c) prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory, napriek upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

20. V konaní bolo preukázané, že žalovaný ako prenajímateľ nebytových priestorov prejavil záujem ukončiť zmluvný vzťah so žalobcom ako nájomcom uzavretý Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 15/2010 a jej Dodatkami v zmysle dohody vyplývajúcej z článku V. bodu 2. Výpoveďou. Výpoveď súd považuje za platný právny úkon s účinkami ukončenia vzájomného zmluvného vzťahu dňom 31.3.2021 s následne prejavenu vôľou vypratania nehnuteľností. Z vykonaného dokazovania súd mal preukázané, že zákonodarca v ustanoveniach zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov používa pojem dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý je určitým kritériom pri rozhodovaní ohľadom prenechania majetku vyššieho územného celku do nájmu tretím osobám; súd sa stotožňuje s právnym názorom vysloveným Krajskou prokuratúrou Košice v jeho vyjadrení zo dňa 7.12.2020, zn. Kd 261/20/8800-5, z ktorého je zrejmé, že je potrebné odlišiť medzi vznikom a zmenou zmluvného vzťahu týkajúceho sa prenechania majetku vyššieho územného celku do nájmu tretím osobám z dôvodov hodného osobitného kedy je potrebná pri schválení takéhoto rozhodnutia (prijatie uznesenia) 3/5 väčšina všetkých poslancov vyššieho územného celku, pretože ide o schválenie prenájmu majetku napr. aj mimo konkurenčného prostredia, bez vypísania tzv. verejnej ponuky. Odlišná situácia nastáva pri zániku už existujúceho zmluvného vzťahu vyplývajúceho z prenájmu majetku vyššieho územného celku, kedy sa majetok „vracia“ vyššiemu územnému celku a teda nemusia byť splnené dôvody osobitného zreteľa, na zánik zmluvného vzťahu, v zmysle ustanovení zákona č. 446/2001 Z.z. postačuje vyslovenie súhlasu (vôľu vytvoriť) tým orgánom, ktorý súhlasil so vznikom tohto zmluvného vzťahu; v danom prípade zastupiteľstvo KSK a postačuje jednoduchá väčšina prítomných poslancov na jeho prijatie. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že uznesenie č. 395/2020 Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja zo dňa 29.6.2020 v zmysle ustanovenia § 194 CSP je zákonné.

21. Z vykonaného dokazovania súd mal za preukázané, že žalovaný je vlastníkom nebytových priestorov. Z Výpovede nebytových priestorov danej žalovaným žalobcovi mal preukázané, že žalovaný prejavil vôľu ukončiť zmluvný - nájomný vzťah v zmysle dohody vyplývajúcej z článku V. bod 2. Zmluvy o nájme s účinkami vypratania a odovzdania prenajatých nebytových priestorov žalovaným žalobcovi v zmysle ustanovení Zmluvy o nájme. Výpoveď bola žalobcovi riadne doručená; žalobca sa s jej obsahom oboznámil a mal vedomosť o jej účinkoch a tiež o tom, že výpovedná doba uplynie dňa 31.3.2021. Z

uvedeného súd dospel k záveru, že Výpoveď je v zmysle ustanovení občianskeho a obchodného práva platným právnym úkonom s jeho následnými účinkami smerujúcimi k zániku nájomného vzťahu v súlade so zákonnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a tiež zmluvnými ustanoveniami Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 71/2009 v znení jej Dodatkov.

22. Súd na základe vykonaného dokazovania a cit. zák. ust. dospel k záveru, že žaloba je nedôvodná, a preto ju zamietol.

23. Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. V zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

25. V spore bol úspešný žalovaný, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu voči neúspešnému žalobcovi. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Odvolaie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje (ust. § 362 ods. 1 CSP).

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) (ust. § 363 CSP).

Odvolaie 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 (ust. § 365 ods. 1 CSP).