

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 14C/107/2005  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5105231635  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2013:5105231635.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred samosudkyňou Mgr. Máriou Kašíkovou v právnej veci navrhovateľa: A.. H. P. - K., F. X. H., J. XXX, A.: XX XXX XXX, právne zastúpený Advokátskou kanceláriou, JUDr. Stopka, JUDr. Blendovský, JUDr. Strapáč, PhD., s.r.o. so sídlom Čadca, Potočná 2835/1 A, proti odporcovi: Mesto Kysucké Nové Mesto, so sídlom Kysucké Nové Mesto, IČO: 314099, právne zastúpený JUDr. Emília Mušková, advokátka so sídlom Kysucké Nové Mesto, Námestie Slobody 356, v konaní o plnenie zo zmluvy o nájme, takto

### rozhodol:

I. Odporca je povinný prenechať navrhovateľovi na dočasné užívanie nehnuteľnosť zapísanú Správou katastra F. X. H. pre kat. úz. F. X. H. na LV č. XXXX ako pozemok registra C parc. č. 1047/184 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1198 m<sup>2</sup> v časti týkajúcej sa 20 m<sup>2</sup> podľa nájomnej zmluvy zo dňa 27.12.2002 do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku do 30.4.2013.

II. Odporca je povinný prenechať navrhovateľovi na dočasné užívanie nehnuteľnosť zapísanú Správou katastra F. X. H. pre kat. úz. F. X. H. na LV č. XXXX ako pozemok registra C parc. č. 143/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2854 m<sup>2</sup> v časti týkajúcej sa 20 m<sup>2</sup> podľa nájomnej zmluvy zo dňa 27.12.2002 do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku do 30.4.2013.

III. Odporca je povinný prenechať navrhovateľovi na dočasné užívanie nehnuteľnosť zapísanú Správou katastra F. X. H. pre kat. úz. F. X. H. na LV č. XXXX ako pozemok registra C parc. č. 1105/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 22293 m<sup>2</sup> v časti týkajúcej sa 20 m<sup>2</sup> podľa nájomnej zmluvy zo dňa 27.12.2002 a znaleckého nákreсу č. 2 znaleckého posudku A.. J. F. č. 6/2010 zo dňa 5.2.2010 do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku do 30.4.2013.

IV. Odporca je povinný nahradiť navrhovateľovi trovy konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia vo výške 334,56 € a zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 82,98 €, teda celkom vo výške 417,54 € na účet právneho zástupcu navrhovateľa, na účet vedený v Č., C..R.. číslo: XXXXXXXXXXX/XXXX, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ návrhom došlým súdu dňa 30.12.2005, upraveným na poslednom pojednávaní konanom dňa 15.4.2013 sa domáhal, aby bol odporca zaviazaný prenechať navrhovateľovi na dočasné užívanie nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX v kat. úz. F. X. H., a to KNC parc. č. 1047/184, KNC parc. č. 143/8, KNC parc. č. 1105/2, všetky v časti týkajúcej sa 20 m<sup>2</sup> v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 27.12.2002, a to do 30.4.2013. Zároveň žiadal nahradiť trovy konania. Svoj návrh odôvodnil s poukazom na nájomnú zmluvu na predmetné pozemky, uzavretú dňa 27.12.2002 s odporcom na dobu 10 rokov.

Odporca sa k návrhu písomne nevyjadril, iba podaním doručeným súdu dňa 9.5.2006 žiadal o prerušenie konania do právoplatného skončenia súdneho sporu, ktorého predmetom je vyslovenie neplatnosti právneho úkonu, a to nájomnej zmluvy zo dňa 27.12.2002, od ktorej odôvodňoval navrhovateľ svoj nárok.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom právnych zástupcov účastníkov konania, oboznámením sa písomným návrhom, ako aj s listinnými dôkazmi, a to LV č. XXXX, nájomnou zmluvou zo dňa 27.12.2002, situačným náčrtom č. 1, 2, 3, listami zo dňa 29.7.2005, 22.8.2005, 23.7.2012, 5.2.2013, 14.2.2013, 12.12.2012, 3.1.2013, 30.1.2013, 6.11.2012, 27.12.2012, výpisom zo živnostenského registra na navrhovateľa zo dňa 13.1.2013 a 14.4.2013, geometrickým plánom č. 81/2011, novým listom vlastníctva č. 1880, kópiou katastrálnej mapy, pripojeným spisom Okresného súdu Ž. 13C 28/2006, z neho predovšetkým rozsudok č.k. 13C 28/2006-262 zo dňa 8.3.2012, rozsudok Krajského súdu Ž. č.k. 8Co 244/2012-297 zo dňa 30.10.2012 a znalecký posudok A.. J. F. č. 6/2010, záznamom zo dňa 25.2.2013 a zistil nasledovný skutkový stav.

Právny zástupca navrhovateľa na pojednávaní pred súdom poukázal na skutočnosť, že medzi navrhovateľom a odporcom je stále uzavretá platná nájomná zmluva na predmetnej časti nehnuteľnosti s tým, že ich platnosť bola prejudiciálne skúmaná v predchádzajúcom súdnom konaní, a to v súdnom konaní vedenom pred tunajším súdom pod sp. zn. 13C/28/2006, v rámci ktorého bol zamietnutý návrh na vyslovenie neplatnosti tejto nájomnej zmluvy. Nakoľko tento záväzkový vzťah medzi navrhovateľom a odporcom stále trvá a ku dnešnému dňu odporca neumožnil, teda neplnil z tejto nájomnej zmluvy a neumožnil predmetné časti predmetných nehnuteľností užívať má za to, že návrh od počiatku je podaný dôvodne. Pokiaľ mal aj navrhovateľ prerušenú živnostenskú činnosť, má záujem naďalej prevádzkovať tieto priestory. Spočiatku bolo nájomné za priestory predplatené na určité časové obdobie. Navrhovateľ odmietol vyriešiť spor dohodou o urovnaní z dôvodu, že mu bola uložená podmienka, že si nebude uplatňovať náhradu škody, s čím nesúhlasil. Nie je pravdou, že navrhovateľ nemá záujem prevádzkovať stánky na predmete sporu, o čom svedčí aj táto žaloba a na predmetných priestoroch sú umiestnené stánky inej firmy. S konateľom tejto firmy bol navrhovateľ v kontakte o tom, že je ochotný s nimi na tieto stánky uzavrieť nájomnú alebo kúpnu zmluvu.

Právna zástupkyňa odporcu žiadala žalobu zamietnuť, nakoľko nie je možné odovzdať tieto parcely alebo plniť v zmysle tejto zmluvy z nasledovných dôvodov. Poukazovala na tom, že vo veci Okresného súdu Ž. 13C/28/2006 znalec A.. J. F. vykonal zakreslenie časti dotknutých parciel s tým, že pokiaľ sa týka parcely KNC č. 545/1, správne malo sa jednať o KNC parcelu č. 1105/2. Pokiaľ sa týka častí parcely č. 1047/1 s odstupom času celá táto parcela bola upravená ako parkovisko pred obchodnou jednotkou COOP JEDNOTA v F. X. H. na ulici Sládkovičovej s tým, že už absolútne nie je možné umiestniť stánok tak, ako bol zakreslený v znaleckom posudku, pretože v týchto priestoroch sa nachádzajú parkoviská pre postihnutých, ďalej je vykonaná úprava ciest a celá táto parcela už nie je ako pôvodná parc.č. 1047/1, ale je to novovytvorená parcela č. 1047/184. Táto parcela bola od leta 2012 voľná, avšak je pravda, že vykonávala sa na nej rekonštrukcia. Navrhovateľovi ani neoznamovali, že je parcela voľná, nakoľko mali uzavretú zmluvu s fi TOPAS. Parcela č. 143/8 sa nachádza na ulici Dlhomíra Poľského a ešte stále na týchto miestach sídli firma TOPAS, ktorá realizuje predaj novín a časopisov, ktorá ich neuvoľnila aj napriek tomu, že mesto ju vyzývalo ešte v decembri 2012 o ich uvoľnenie. Rovnako ani parcelu č. 1105/2. Vzhľadom k tomu mesto podalo na súd žalobu v januári 2013 o vypratanie častí týchto parciel. Pán P., konateľ firmy TOPAS telefonoval právnej zástupkyňi odporcu, že navrhovateľ mu volal osobne a povedal, že však nech tam ostanú, lebo že je teraz vlastne zima, sneh a že nie sú dobré poveternostné podmienky na to, aby sa uvoľnili. Ďalej vyzvali navrhovateľa, aby sa vyjadril, či má záujem užívať tieto priestory v zmysle nájomnej zmluvy. Dňa 3.1.2013 im bolo doručené oznámenie firmy ROFIS, s.r.o., Kysucké Nové Mesto, že oznamujú, že táto spoločnosť prevzala podnikateľskú činnosť po fyzickej osobe Ing. Miroslav Hlad - ROFIS, so sídlom Pivovarská 174, Kysucké Nové Mesto, a preto má táto firma ROFIS, už nie A.. P., záujem užívať tieto parcely na účel predaja novín a časopisov. Pokiaľ teda táto firma ROFIS, s.r.o. prevzala celú podnikateľskú činnosť, tak potom súčasný navrhovateľ nie je aktívne legitimovaný. V živnostenskom registri zistili, že navrhovateľ mal tri roky prerušenú živnosť od 15.2.2010 do 15.2.2013 a preto nemohol vykonávať činnosť, ktorá bola predmetom nájomnej zmluvy. Taktiež keďže ich navrhovateľ žiadal o zaplatenie škody titulom ušlého zisku, reagovali na to podaním, že majú za to, že ani nemá záujem o plnenie z tej zmluvy do 30.4.2013, nakoľko už je pokročilá doba a do 30.4. či si chce zakúpiť tri tie stánky. V mesiaci december sme sa stretli obidve zainteresované strany, navrhli riešiť celý spor tak, že sa uzavrie dohoda o urovnaní sporu s tým, že ponúkajú novú zmluvu na 10 rokov za tých istých podmienok. Avšak keďže navrhovateľ požiadal o zaplatenie škody

10 rokov dozadu, predpokladajú, že ani navrhovateľ ani nemajú záujem prevádzkovať tieto stánky. Ak teraz neobnovia zmluvu s firmou TOPAS a navrhovateľ nebude mať záujem umiestniť stánky, mesto ostane bez novinových stánkov, čo nie je jednoduchá záležitosť, pretože tam treba rešpektovať nejaké technické podmienky, prívod vody, električky. Preto žiada žalobu zamietnuť, pretože je nemožné plnenie zo zmluvy, nakoľko stále je tam fi TOPAS a z celého jednania navrhovateľa vyplýva, že nemá záujem o tieto priestory, že má záujem o zaplatenie škody.

Navrhovateľ ako nájomca a odporca ako prenajímateľ uzavreli dňa 27.12.2002 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bolo prenechanie na dočasné užívanie časti pozemkov podľa situačného náčrtu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, za účelom umiestnenia a prevádzkovania predajní novín, časopisov, suvenírov a iného doplnkového tovaru. Jednalo sa o časť parciel vo výmere 20 m<sup>2</sup>, a to KN parc. č. 1047/1, KN parc. č. 143/8 a KN parc. č. 545/1 v kat. úz. F. X. H., ktorých vlastníctvo je evidované na LV č. XXXX. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, a to 10 rokov s účinnosťou od 1.5.2003 do 30.4.2013. Súčasťou predmetnej nájomnej zmluvy bol i situačný náčrt č. 1, Sládkovičova ulica, situačný náčrt č. 2, ulica Dlhopolského a situačný náčrt č. 3 Kamence.

Odporca listom zo dňa 29.7.2005 č.j. 289/05 písomne oznámil navrhovateľovi, že zo situačných snímok, ktoré sú súčasťou nájomnej zmluvy nie je možné jednoznačne určiť, ktorých častí uvedených parciel sa nájomná zmluva dotýka. Keďže situačné náčrty sú nezrozumiteľné, nejasné, predmet nájmu je neurčitý, a preto je nájomná zmluva neplatná. Ďalej uviedol, že nájomná zmluva je neplatná aj z dôvodu, že jej obsah sa prieči dobrým mravom, nakoľko je uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok.

Na uvedené reagoval navrhovateľ listom zo dňa 22.8.2005, v ktorom uviedol, že podľa pripojených náčrtov je možné jednoznačne stotožniť miesta, kde mali stáť obchodné priestory, ďalej trval na tom, že mu vznikla škoda od 1.8.2003 do 1.10.2004 za 14 mesiacov 1 obchodné miesto a od 1.5.2003 za 20 mesiacov 3 obchodné miesta v celkovej výške 2.684.498,- Sk, ktoré žiada uhradiť v lehote do 7 dní, nakoľko inak bude nútený podať žalobu na súd. Zároveň však uviedol, že je ochotný pristúpiť na dohodu vzhľadom na situáciu odporcu, a preto ak má kompenzačné riešenie, je ochotný dohodnúť sa.

Na Okresnom súde Ž. sa pod sp. zn. 13C 28/2006 viedlo konanie o vyslovenie neplatnosti právneho úkonu, a to nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi navrhovateľom a odporcom dňa 27.12.2002, z ktorej sa navrhovateľ v tomto konaní domáha svojho nároku. Rozsudkom č.k. 13C 28/2006-262 zo dňa 8.3.2012 bol návrh na vyslovenie neplatnosti tejto nájomnej zmluvy navrhovateľa (v tomto konaní odporcu) zamietnutý. V odôvodnení tohto rozhodnutia sa konštatuje, že zo znaleckého posudku č. 6/2010 zo dňa 5.2.2010 vypracovaného znalcom A.. J. F., ako aj výsluchu tohto znalca na pojednávaní pred súdom bolo nesporne preukázané, že podľa predmetnej nájomnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a odporcom dňa 27.12.2002 vrátane jej príloh, ktorými boli situačné náčrty je jednoznačne možné určiť a v teréne zamerať časť pozemku, ktorá mala byť podľa zmluvy predmetom nájmu. Na pojednávaní pred súdom znalec zdôraznil, že nesprávne použitie miestnych a popisných názvov ulíc na situačných náčrtoch nemá právny význam, nakoľko sa vychádza z katastrálnej mapy, na ktorú sa preidentifikuje predmetný situačný náčrt a je tak možné jednoznačne určiť a v teréne zamerať časť pozemku, ktorá mala byť podľa zmluvy predmetom nájmu, a to aj za stavu, že na situačných náčrtoch, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy je označenie jednotlivých ulíc nesprávne. Znalec tiež zdôraznil, že dôležité sú aj jednotlivé miery, ako príklad uviedol náčrt č. 1, kde je uvedené, že stánok je od domu potravín vzdialený 6 metrov, pričom po znaleckom premeraní je táto vzdialenosť 6,70 metra, t.j. 70 cm rozdiel oproti miere uvedenej laikom na náčrte, čo je zanedbateľné a vyhovujúce. Rovnaká situácia je v ďalšom náčrte, kde laik dokreslil chodník vo vzdialenosti určenej laikom v náčrte 3 metre. Po presnom premeraní je vzdialenosť 3,20 metra. Rovnaká situácia je na náčrte č. 3. Rozsudkom KS Ž. č.k. 8Co 244/2012-297 zo dňa 30.10.2012 bol rozsudok súdu I. stupňa potvrdený ako vecne správny.

V tomto konaní bolo vykonané znalecké dokazovanie znalcom z odboru geodézie a kartografie A.. J. F., ktorý vypracoval znalecký posudok 6/2010 a súd v tomto konaní sa s predmetným znaleckým posudkom oboznámil ako s listinným dôkazom. V posudku sa konštatuje, že znalec vykonal obhliadku za účasti právneho zástupcu odporcu. Spoločne prešli všetky 3 umiestnenia novinových stánkov a premerali miery, ktoré boli uvedené v náčrtoch. Zamerané stánky znázornil na mape katastra nehnuteľností, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku ako znalecké nákresy. V znaleckom nákrese č. 1 je znázornený stánok so situačného náčrtu č. 1 nájomnej zmluvy na KNC parc.č. 143/8 a zobrazená situácia je v zhode so skutočnosťou. V znaleckom nákrese č. 2 je znázornený stánok so situačného náčrtu č. 3 nájomnej zmluvy. Tento sa nachádza na parcele KNC č. 1105/2 a zobrazená lokalizácia je v zhode

so skutočnosťou, avšak v danej lokalite je nesúlady skutočnosti s mapou KNC, preto so silenou čiarou doplnil skutočný priebeh komunikácií v okolí stánku. Tak sa stalo v obidvoch prílohách k nájomným zmluvám, že lokalizácia je na inom parcelnom čísle, ale v každom prípade obidve prílohy k zmluvám hovoria o tom istom stánku. Na znaleckom nákrese č. 3 je znázornený stánok zo situačného náčrtu č. 2 nájomnej zmluvy. Je na parcele KNC č. 1047/1 a zobrazená situácia je v zhode so skutočnosťou. Znalec ďalej uviedol, že napriek tomu, že v náčrtoch sa vyskytujú chyby, ktoré tiež vyplývajú z nedostatočnej aktualizácie mapy katastra nehnuteľností, jednotlivé stánky v skutočnosti sú identické so stánkami zobrazenými na prílohe k nájomnej zmluve.

V zmysle geometrického plánu č. 81/2011 vyhotoviteľa GEOMA A.. Y. E., so sídlom Čadca, Okružná 100/19, overeného Správou katastra F. X. H. dňa 2.12.2011 pod č. 432/11 vyplýva, že z pôvodnej KNC parcely č. 1047/1 v kat. úz. F. X. H. boli vytvorené nové parcely, a to parc. KNC č. 1047/1 o výmere 92515 m<sup>2</sup>, ako zastavané plochy a nádvorí, ďalej KNC parc.č. 1047/184 o výmere 1198 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorí a KNC parc. č. 1047/185 o výmere 204 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorí. Porovnaním tohto geometrického plánu a znaleckého nákreasu č. 3, ktorý tvorí súčasť znaleckého posudku A.. F. č. 6/2010 je možné konštatovať, že novovzniknutá parc. č. 1047/184 zodpovedá parcele, na ktorej mal byť umiestnený novinový stánok, ktorá časť pozemku mala byť prenajatá navrhovateľovi v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 27.12.2012. V tomto geometrickom pláne je konštatované, že uvedená novovzniknutá parcela je užívaná ako dvor.

Navrhovateľ listom zo dňa 23.7.2012 vyzval odporcu na uhradenie škody titulom ušlého zisku vo výške 456.989,86 EUR z dôvodu neplnenia z nájomnej zmluvy uzavretej dňa 27.12.2002. Nato odporca listom zo dňa 5.2.2013 odpovedal, že predmetný list mu bol doručený dňa 1.2.2013 v zastúpení E.. H. Ď., J.., pričom bolo pripojené plnomocenstvo k tomuto listu s účinnosťou od 31.12.2013, to znamená, že do tohto dátumu je jeho plnomocenstvo neplatné. Odporca s úhradou škody a výškou vyčíslenou ušlého zisku nesúhlasil. Namietol výšku vyčísleného ušlého zisku za obdobie od 1.5.2003 do 31.1.2012, pretože sa jedná len o hypotetickú škodu, ktorú nepreukázal právne relevantnými dokladmi a tiež namietali premlčanie uplatneného nároku na zaplatenie ušlého zisku za dotknuté obdobie v 3 ročnej premlčacej lehote.

Odporca listom zo dňa 12.12.2012 vyzval navrhovateľa, aby v termíne do 5 dní od doručenia tejto výzvy sa písomne vyjadril, či má záujem o umiestnenie a prevádzkovanie predajní novín, časopisov, suvenírov a iného doplnkového tovaru na predmete prenájmu s poukazom na to, že Krajský súd Ž. rozsudkom č.k. 8Co 244/2012 zo dňa 30.10.2012 potvrdil rozsudok Okresného súdu Ž. č.k. 13C 28/2006 zo dňa 8.3.2012. Ďalej v liste uviedol, že pokiaľ sa v lehote k výzve nevyjadrí, majú za to, že o plnenie zo zmluvy nemá záujem. Tiež oznámil, že s odstupom času bolo zrušené miesto na prenájom časti parcely na ulici Sládkovičovej z dôvodu rekonštrukcie parkoviska pred budovou COOP Jednota Čadca. Na uvedené navrhovateľ reagoval listom zo dňa 27.12.2012, v ktorom uviedol, že stále a naďalej má záujem o umiestnenie a prevádzkovanie predajne novín a časopisov a iného doplnkového tovaru na predmete prenájmu v zmysle nájomnej zmluvy. O jeho záujme svedčí zároveň súdne konanie, vedené pred OS Ž. sp.zn. 14C 107/2005, v rámci ktorého sa rozhoduje o jeho žalobe zo dňa 14.12.2005 o plnenie zo zmluvy o nájme a vo veci je stanovený termín pojednávania. Z uvedeného dôvodu časť listu odporcu, že v prípade, ak sa navrhovateľ nevyjadrí v stanovenej lehote, znamená, že nemá záujem o plnenie zo zmluvy, je právne irelevantné. Navrhovateľ ďalej uviedol, že je možné vec vyriešiť aj mimosúdnou dohodou a z toho dôvodu, ak majú záujem, žiada ich, aby ho kontaktovali na dohodnutie osobného stretnutia, prípadne, aby mu písomný návrh zaslali poštou.

Listom zo dňa 3.1.2012 obchodná spoločnosť ROFIS, s.r.o. so sídlom Kysucké Nové Mesto oznámila odporcovi, že v zmysle jeho výzvy zo dňa 12.12.2012 a následného osobného rokovania 20.12.2012 oznamujú, že ich spoločnosť v celom rozsahu prevzala podnikateľskú činnosť fyzickej osoby Ing. Miroslav Hlad - ROFIS a má i naďalej záujem o umiestnenie a prevádzkovanie predajne novín, časopisov, suvenírov a iného doplnkového tovaru na predmete nájmu. Na to odporca zaslal dňa 30.1.2013 list navrhovateľovi, v ktorom mu oznamuje, že spoločnosť ROFIS, s.r.o. Kysucké Nové Mesto oznámila, že v celom rozsahu prevzala podnikateľskú činnosť navrhovateľa a preto žiadajú o predloženie právne relevantných dokladov o predaji firmy navrhovateľa ako súkromného podnikateľa spoločnosti ROFIS, s.r.o. Ďalej uviedol odporca, že navrhovateľ sa nevyjadril k listu zo dňa 12.12.2012, ktorým ho vyzvali ako nájomcu, aby sa vyjadril, či má záujem o plnenie zo zmluvy. Zároveň navrhli citovaný spor riešiť mimosúdnou dohodou tak, že mesto prenajme časť pozemkov v zmysle citovanej nájomnej zmluvy súčasnému nájomcovi na dobu 10 rokov s účinnosťou od 1.4.2013 za cenu 4,98 EUR za 1m<sup>2</sup>. Pokiaľ

bude preukázané, že firma ROFIS, s.r.o. je právnym nástupcom doterajšieho nájomcu ponúkajú tú istú nájomnú zmluvu za tú istú cenu. Pričom ostatné podmienky budú špecifikované v samostatnej nájomnej zmluve. Zároveň konštatuje odporca, že nájomná zmluva môže byť uzatvorená so súhlasom mestského zastupiteľstva len s podmienkou, ak zainteresované zmluvné strany vopred uzatvoria dohodu o urovnaní sporných vzťahov a vzťahov podľa § 585 Občianskeho zákonníka, kde upravujú svoje sporné a pochybné práva vyplývajúce z nájomného vzťahu a s ním súvisiacich vzťahov, ako aj zo sporu 14C 108/2005. Predmetný list bol zaslaný na vedomie aj spoločnosti ROFIS, s.r.o., Kysucké Nové Mesto.

Zo záznamu z jednania 25.2.2013 spísaný na Mestskom úrade F. X. H. mal súd preukázané, že uvedené rokovanie sa viedlo pred primátorom mesta A. E. P., právnou zástupkyňou odporcu a navrhovateľom A. H. P.. Odporca navrhol mimosúdnu dohodu medzi dotknutými stranami tak, že mesto prenajme časť pozemkov v zmysle citovanej nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.12.2002 so súčasnými zmenami čísla parcel, a to CKN 1047/184 (pôvodná 1047/1), CKN 1105/2 (pôvodná CKN 545/1), CKN parcela 143/8 súčasnemu nájomcovi na dobu 10 rokov s účinnosťou od 1.4.2013 za cenu 4,98 EUR za 1m<sup>2</sup>. Ďalej bolo konštatované, že nájomná zmluva môže byť uzavretá so súhlasom mestského zastupiteľstva s podmienkou, že zainteresované zmluvné strany vopred uzatvoria dohodu o urovnaní sporných práv a vzťahov, upravujú svoje sporné a pochybné práva vyplývajúce z nájomného vzťahu a s ním súvisiacich vzťahov, ako aj zo sporu č.k. 14C 108/2005 (správne malo byť uvedené 14C 107/2005) tak, že Ing. Miroslav Hlad - ROFIS, respektíve jeho právny nástupca nebude žiadať od odporcu finančné vyrovnanie v podobe náhrady škody, ani ušlého zisku (dňa 1.2.2013 bola mestu doručená výzva na zaplatenie ušlého zisku v sume 456.989,86 EUR). Na uvedené navrhovateľ reagoval, že tento návrh neakceptuje a trvá na zaplatení čiastky 456.989,86 EUR. Prípadnú zmenu uvedeného stanoviska oznámi písomne. Predmetný záznam je podpísaný primátorom mesta A. E. P., právnou zástupkyňou odporcu a navrhovateľom Ing. Miroslav Hlad - ROFIS.

Z výpisu zo živnostenského registra na navrhovateľa zo dňa 13.1.2013 vyplýva, že tento má pozastavenú činnosť od 15.2.2010 do 15.2.2013. Avšak z ďalšieho výpisu zo dňa 14.4.2013 vyplýva, že jeho živnosť bola obnovená.

Odporca dňa 24.1.2013 podal na spoločnosť TOPAS, spol. s r.o. so sídlom Žilina, Rosinská cesta 12 žalobu o vypratanie nehnuteľnosti. Z obsahu tejto žaloby vyplýva, že zmluvou o nájme zo dňa 23.11.2006 mesto Kysucké Nové Mesto ako prenajímateľ prenechalo žalovanému ako nájomcovi na dočasné užívanie časť nehnuteľností v kat. úz. F. X. H., a to parc. č. KN 1047/1, Sládkovičova o výmere 15 m<sup>2</sup> tak ako je zakreslená v prílohe č. 1 k zmluve o nájme, potom KN parc. č. 143/8 Dlhomíra Poľského o výmere 15 m<sup>2</sup> tak ako je zakreslená v prílohe č. 2 k zmluve a KN parc. č. 545/1 Kamence o výmere 15 m<sup>2</sup> tak ako je zakreslená v prílohe č. 3 k zmluve o nájme za účelom prevádzkovania poštových novinových stánkov na dobu určitú do 31.12.2012. Vzhľadom k tomu, že uplynula doba nájmu prenajímateľ listom zo dňa 26.11.2012 vyzval nájomcu na vypratanie predmetu prenájmu a jeho odovzdanie prenajímateľovi. Odporca však v uvedenej lehote predmet prenájmu neumožnil, a preto navrhovateľ urgovoal vypratanie listom zo dňa 15.1.2013. V žalobe sa ďalej konštatuje, že odporca doteraz vypratával len parc. č. 1047/1 na ulici Sládkovičovej. Zvyšné dve parcely KN 143/8 na ulici Dl. Poľského a KN 545/1 na Kamencoch (ul. ČSA) doteraz nevypratával a po skončení nájmu ich ďalej užíva. Takisto uvádza, že žalobu podáva aj z dôvodu toho, že mesto je povinné odovzdať dotknuté parcely ďalšiemu nájomcovi, s ktorým bola uzavretá nájomná zmluva.

Podľa § 488 Občianskeho zákonníka (OZ), záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 489 OZ, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi účastníkmi konania vznikol záväzkový vzťah na základe nájomnej zmluvy, v zmysle ktorej odporca ako prenajímateľ bol povinný vydať časti parcel označených v tejto nájomnej zmluve navrhovateľovi ako nájomcovi za účelom umiestnenia a prevádzkovania predajní novin, časopisov, suvenírov a iného doplnkového tovaru. Predmetná nájomná zmluva účastníkmi bola podpísaná dňa 27.12.2002 s účinnosťou od 1.5.2003 na dobu 10 rokov. Odporca listom zo dňa 29.7.2005 oznámil navrhovateľovi, že predmetnú zmluvu považuje za neplatnú, a to z dôvodu, že situačné náčrty, na ktorých má byť vyznačený predmet prenájmu sú nezrozumiteľné, nejasné a tiež obsah zmluvy sa má priečiť dobrým mravom, nakoľko je uzatvorená za nápadne nevýhodných

podmienok. Uvedené tvrdenie odporcu bolo vyvrátené v konaní pred OS Ž. sp. zn. 13C 28/2006, v ktorom bol zamietnutý návrh odporcu o vyslovenie, že predmetná zmluva je neplatná a práve naopak, znaleckým dokazovaním v tomto konaní bolo preukázané, že v zmysle situačných plánov, ktoré boli prílohou nájomnej zmluvy je možné jednoznačne určiť a v teréne zamerať časť pozemku, ktorá mala byť prenajatá navrhovateľovi. Odporca však napriek tomu neumožnil navrhovateľovi využívať predmet nájmu, uzavrel s ďalšou spoločnosťou nájomnú zmluvu na dané pozemky a i v súčasnej dobe na dvoch pozemkoch, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy, a to KNC parc. č. 143/8 a KNC parc.č. 1105/2 využíva spoločnosť TOPAS, s.r.o. Tieto skutočnosti mal súd preukázané jednak z tvrdení účastníkov konania (uvedené nepoprel ani odporca) ako i z toho, že sám odporca podal v januári 2013 žalobu na vypratanie predmetných nehnuteľností uvedenou spoločnosťou. Podľa vyjadrenia samotného odporcu pôvodne parcela KNC č. 1047/1 bola rozdelená na tri nové parcely a parcela, ktorá by mala zodpovedať nájomnej zmluve má nové prečíslovanie, a to KNC parc. č. 1047/184, na ktorej v súčasnej dobe je zriadené parkovisko pre ZŤP. Ďalší rozpor v nájomnej zmluve bol, že predmetom nájmu mala byť časť KNC parc. č. 545/1, avšak znaleckým dokazovaním vo veci 13C 28/2006 bolo preukázané, že správne označenie parcely malo byť KNC 1105/2. Avšak ako už bolo vyššie konštatované, vo veci 13C, ani táto skutočnosť nerobila neplatnou predmetnú nájomnú zmluvu, nakoľko v zmysle záverov znaleckého dokazovania v tejto veci bolo možné určiť časť pozemku, ktorá mala byť predmetom nájmu. Uvedené uznáva i samotný odporca, ktoré vyplýva aj zo záznamu z jednania zo dňa 25.2.2013, keď v I. odseku jeho návrhu sám uvádza, že navrhuje uzavrieť mimosúdnu dohodu so súčasnými zmenami č. parciel CKN 1047/184 (pôvodná 1047/1) a CKN parcely 1105/2 (pôvodná CKN 545/1) a CKN parc. č. 143/8. Vychádzajúc z uvedeného mal teda súd za preukázané, že odporca si riadne neplnil svoju povinnosť vyplývajúcu z nájomnej zmluvy zo dňa 27.12.2002, a preto navrhovateľ oprávnené podal predmetnú žalobu na uloženie povinnosti odporcovi prenechať mu tieto sporné nehnuteľnosti na účel uvedený v nájomnej zmluve do 30.4.2013, teda do dňa na aký čas bola predmetná nájomná zmluva uzatvorená.

Odporca sa pred súdom snažil preukázať, že navrhovateľ nemá záujem prevádzkovať podnikateľskú činnosť v zmysle nájomnej zmluvy na týchto nehnuteľnostiach, a to jednak výpisom zo živnostenského registra, z ktorého vyplynulo, že mal na 3 roky pozastavenú podnikateľskú činnosť a tiež tým, že mu ponúkali mimosúdne urovanie, a to novú nájomnú zmluvu počnúc dňom 1.4.2013 na 10 rokov za rovnakých podmienok ako bola pôvodná nájomná zmluva. Súd však v danom konštatuje, že uvedené nepreukazuje, že by navrhovateľ nemal záujem prevádzkovať podnikateľskú činnosť na predmete nehnuteľností, nakoľko zotrval na svojom návrhu v danom konaní. Podnikanie v živnostenskom osvedčení mal iba pozastavené a toto podnikanie nezrušil úplne a po uplynutí 3 ročnej doby, na ktoré mal pozastavené, obnovil svoju podnikateľskú činnosť. Navrhovateľ ako fyzická osoba podnikateľ aj keď mal prerušenú živnosť, mal naďalej záujem prevádzkovať tohto priestoru, a to predajných stánkov. Uvedené je zrejme aj z listu navrhovateľa adresovaného odporcovi z 27.12.2012 a tiež trvá na žalobe v predmetnej veci. Zo záznamu z rokovania z 25.2.2013 vyplýva, že mimosúdne urovanie odporca ponúkal navrhovateľovi za podmienky, že nebude požadovať od odporcu náhradu škody titulom ušlého zisku, s čím navrhovateľ s takouto podmienkou nesúhlasil, a preto nedošlo k mimosúdnu urovnaniu. To, že nemá záujem navrhovateľ podnikat' na predmete nájmu, nepreukazuje ani tá skutočnosť, že neprejavil záujem na mimosúdne urovanie, a to podpísanie novej nájomnej zmluvy na dobu 10 rokov od 1.4.2013, keď táto pôvodná nájomná zmluva má trvať do 30.4.2013. Ako už bolo vyššie konštatované a právnym zástupcom navrhovateľa na pojednávaní vysvetlené, navrhovateľ k takémuto mimosúdnu urovnaniu sporu nepristúpil iba z dôvodu, že mu bola položená podmienka, že si nebude nárokovat' náhradu škody.

Rovnako neobstojí tvrdenie, že navrhovateľ nemá záujem podnikat' na predmete nájmu, keď jedným listom na výzvu odporcu reagovala spoločnosť ROFIS, s.r.o., Kysucké Nové Mesto. Ako bolo preukázané na uvedenú výzvu odporcu reagoval sám navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu, a to listom zo dňa 27.12.2012, doručený odporcovi, v ktorom prejavil záujem na zotrvaní a využívaní predmetu nájmu vyplývajúci z pôvodnej nájomnej zmluvy.

Pokiaľ ide o parc. KNC 1047/1, z ktorej bola novovytvorená parc. 1047/184, právna zástupkyňa odporcu sa vyjadrila, že táto bola voľná od leta roku 2012, avšak vykonávala sa na nej rekonštrukcia. Skutočnosť, že pozemok je voľný od leta 2012, nebola navrhovateľovi oznámená, nakoľko mali uzavretú nájomnú zmluvu so spoločnosťou TOPAS, ktorej túto skutočnosť oznámili. Zároveň priznala, že uvedenú parcelu ale nebolo možné napriek tomu užívať, nakoľko sa na nej vykonávala rekonštrukcia a tú mesto nemohlo zastaviť. Zriaďovateľom parkoviska na tejto parcele bolo mesto spoločne s COOP Jednota. Na tomto

mieste bolo zriadené parkovisko pre ZŤP, právna zástupkyňa odporcu uviedla, že navrhovateľovi nebola vykonaná ponuka na písomnú zmenu uvedenej nájomnej zmluvy v tejto časti.

Právna zástupkyňa odporcu namietala, že navrhovateľ si neplnil povinnosť voči odporcovi a neplatil nájomné za predmetné pozemky, na čo reagoval právny zástupca navrhovateľa, že toto nájomné bolo zaplatené a podľa jeho vedomostí, nájomné bolo platené na začiatku a je predplatené za určité časové obdobie. Toto už právna zástupkyňa odporcu nenamietala.

Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že navrhovateľ sa oprávnene domáha svojho práva v tomto konaní, nakoľko odporca si neplnil svoju povinnosť z riadne uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 27.12.2002, a preto súd jeho návrhu v celom rozsahu vyhovel.

Odporca namietal, že z nájomnej zmluvy nebolo možné plniť, nakoľko tieto priestory neboli voľné, prevádzkovala na nich svoju podnikateľskú činnosť spoločnosť TOPAS a na jednom z priestorov bolo neskôr zriadené parkovisko pre ZŤP. V ust. § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa upravuje tzv. počiatočná nemožnosť právneho úkonu, ktorá spôsobuje, že právny úkon je absolútne neplatným. Je právne bezvýznamné, to či subjekty právneho úkonu vedeli o počiatočnej nemožnosti. Na základe neplatnej nájomnej zmluvy nemožno platne uzavrieť ani podnájomnú zmluvu. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že nájomná zmluva na predmetné časti pozemkov so spoločnosťou TOPAS bola uzatvorená až v r. 2006 a parkovisko pre ZŤP bolo vytvorené v r. 2012, dovedy na tomto priestore prevádzkovala svoju podnikateľskú činnosť spoločnosť TOPAS. Teda v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy navrhovateľa s odporcom 27.12.2002 bol predmet nájmu právne aj fyzicky voľným ku dňu 1.5.2003, odkedy mala byť nájomná zmluva účinná. V prípade nájmu je však prípadná nespôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté užívanie výslovne riešená v § 664 Občianskeho zákonníka, ako porušenie povinnosti prenajímateľa z nájomného vzťahu. Nemá preto za následok dodatočnú nemožnosť plnenia a teda ani zánik záväzku, ale vznik zodpovednosti za porušenie zmluvných povinností (napr. § 673, 674. 679 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka) a nie je vylúčený ani vznik nároku na náhradu škody, ktorých podmienky je potrebné v konaní skúmať. Preto obrana odporcu, že ide o nemožné plnenie neobstojí.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p., účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 146 ods. 2 O.s.p., ak niektorý z účastníkov zavinil, že konanie sa muselo zastaviť, je povinný uhradiť jeho trovy. Ak sa však pre správanie odporcu vzal späť návrh, ktorý bol podaný dôvodne, je povinný uhradiť trovy konania odporca.

V predmetnom konaní sa navrhovateľ domáhal 4 samostatných výrokov. V jednej časti svoj návrh zobral späť z dôvodu, že rozsudkom Okresného súdu Ž. č.k. 11Cb/177/08-126 o dňa 24.9.2008 bolo vyslovené, že nájomná zmluva, na základe ktorej si uplatňoval svoj nárok je neplatná. V tejto časti preto v zmysle ust. § 146 ods. 2 veta prvá O.s.p. navrhovateľ zavinil zastavenie konania a je povinný uhradiť trovy konania. O trovách konania však súd rozhoduje komplexne za celé konanie. V ďalších troch výrokoch mal navrhovateľ plný úspech. Teda s prihliadnutím na čiastočné zastavenie konania, ktoré zavinil navrhovateľ (ktoré súd posudzoval ako neúspech navrhovateľa) čistý úspech navrhovateľa je 50% (návrh 4 nároky, úspech 3, zavinené zastavenie 1, čistý úspech 3-1=2) a v tomto rozsahu mu boli priznané trovy konania v celkovej výške 417,54 €, pozostávajúce z trov právneho zastúpenia 334,56 € a zaplateného súdneho poplatku vo výške 82,98 €.

Navrhovateľ za návrh uhradil súdny poplatok vo výške 165,97 €, pričom polovica predstavuje sumu 82,98 €.

Trovy právneho zastúpenia pozostávajú z odmeny za úkony právnej služby v zmysle ust. § 11 ods. 1 písm. a/, § 14 ods. 1 písm. a/, b/, c/, ods. 5 písm. b/, § 15, § 16 ods. 3,4, § 17 ods. 1 a § 18 ods. 3 vyhl.č. 655/2004 Z.z. nasledovne:

- 14.12.2005 prevzatie a príprava zastúpenia 38,31 €,
- 14.12.2005 písomný návrh na začatie konania 38,31 €,
- 11.5.2006 zastupovanie na pojednávaní pred súdom 41,82 €,
- 14.1.2013 zastupovanie na pojednávaní pred súdom v rozsahu 1 15,02 €,
- 18.2.2013 a 15.4.2013 zastupovanie na pojednávaní pred súdom 2x 60,07 € = 120,14 €,
- režijné paušály 2x 150,-Sk (r. 2005), 1x 164,-Sk (r. 2006), 3x 7,81 € (r. 2013) - spolu 38,83 €,
- náhrada cestovných výdavkov 11.5.2006 za účasť na pojednávaní z Čadce do Žilina 32 km a späť pri spotrebe 6,8/100 km, hodnote benzínu 1,363 €/l a paušálnej náhrade 5,50 Sk, celkom vo výške 17,77 €,
- náhrada cestovných výdavkov 14.1.2013, 18.2.2013 a 15.4.2013 za účasť na pojednávaní z Čadce do Žiliny 32 km a späť x 3, pri spotrebe 6,8/100 km, hodnote benzínu 1,524 €/l a paušálnej náhrade 0,183 Sk, celkom vo výške 55,02 €,
- náhrada straty času trasa Čadca - Žilina 45 minút a späť, t.j. 4 začaté polhodiny dňa 11.5.2006 (4 x 273,-Sk) = 36,25 €,
- náhrada straty času trasa Čadca - Žilina 45 minút a späť, t.j. 4 začaté polhodiny dňa 14.1.2013, 18.2.2013 a 15.4.2013 (4 x 3 x 13,01 €) = 156,12 €,
- daň z pridanej hodnoty 20% - 111,52 €
- celkom spolu trovy právneho zastúpenia 669,11 € z toho 50% 334,56 €.

Súd nepriznal trovy právneho zastúpenia za písomné podania - 11.1.2013 čiastočné späťvzatie a úprava petitu a dňa 12.4.2013 úprava petitu, nakoľko čiastočne späťvzatie návrhu zaviniel navrhovateľ a petit návrhu má byť upravený už v písomne podanom návrhu, za čo bola priznaná samostatná odmena. Rovnako tieto procesné písomné podania boli podávané v deň konania ústneho pojednávania, a to dňa 14.1.2013 a 15.4.2013, ktoré právny zástupca zároveň predniesol ústne do zápisnice, preto súd tieto považuje za nadbytočné.

Pri vyúčtovaní nákladov na cestovnom právnom zástupcom navrhovateľa bola pokladničným dokladom preukázaná cena pohonných hmôt 9.4.2013, z ktorej ceny sa dalo vychádzať pri úkonoch v r. 2013. Právny zástupca si však účtoval cestovné v takej cene pohonných hmôt aj za úkon v máji 2006. Na internetovej stránke [auto.sme.sk/natankuj/](http://auto.sme.sk/natankuj/) súd zistil priemernú cenu benzínu v období od 8.5.2006 do 14.5.2006 vo výške 1,363 €, preto pri priznaní hotových výdavkov na cestovnom za úkon 11.5.2006 súd vychádzal z tejto ceny.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3), t.j., ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané a datované, uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ustanovenia § 205a ods. 1 O.s.p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak:

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Ustanovenie § 205a ods. 1 OSP sa nepoužije v konaniach podľa § 120 ods. 2.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak,

aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. v platnom znení).