

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: 32Cb/35/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121202576
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Garančovská
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:7121202576.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudkyňou JUDr. Slávkou Garančovskou v spore žalobcu: FARMSOB, spol. s r.o., sídlo: Hollého 3, 080 01 Prešov, IČO: 36 744 018, právne zastúpený: verita, s.r.o., so sídlom: Miletičova 5B, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 35 940 875, proti žalovanému: 1. Košický samosprávny kraj, sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, IČO: 35 541 016, právne zastúpený: JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou so sídlom Štúrova č. 20, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 514 892, 2. Správa majetku Košického samosprávneho kraja, sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice, IČO: 42 093 937, právne zastúpený JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou so sídlom Štúrova č. 20, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 514 892, o určenie trvania nájomného vzťahu, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. Žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade priznáva nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu voči žalobcovi.

o d ô v o d n e n i e :

1. Písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu do jeho elektronickej schránky dňa 30.03.2021 žalobca žiadal, aby súd určil, že nájomný vzťah založený Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 v znení jej dodatkov medzi žalobcom a žalovaným 1. (Košický samosprávny kraj, IČO: 35 541 016) naďalej trvá a žiadal priznať náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnil skutočnosťami, že medzi žalobcom a obchodnou spoločnosťou Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o. so sídlom Poštová 15, 040 01 Košice, IČO: 36 797 723 dňa 30.06.2009 bola uzavretá Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 k predmetu nájmu nachádzajúce sa v budove zdravotníckeho zariadenia so súp. č.

XXX, nachádzajúcej sa na ulici A. B. XX, C., postavenej na pozemku par. č. 1887/2, zapísanej na LV č.: XXXXX vystavenom pre k.ú. D. E., obec: C. - D., okres: Košice IV, ktorej vlastníkom je Košický samosprávny kraj, a to konkrétne k nebytovým priestorom: lekárňou o výmere 157,8 m² v suteréne a ostatné nebytové priestory o výmere 497,7m² v suteréne. Následne dňa 09.09.2010 bol uzavretý Dodatok č. 1 k zmluve, ktorým boli dohodnuté podmienky stavebných úprav nebytového priestoru. Následne uzavrel žalobca so žalovaným 1., v zastúpení žalovaného 2. dňa 22.05.2014 Dodatok č. 2/2014; dňa 31.05.2019 Dodatok č. 3/2019, ktorými si dohodli rozsiahle úpravy nájomného vzťahu a trvanie nájmu na dobu neurčitú; dňa 15.11.2019 Dodatok č. 4/2019 a dňa 30.01.2020 Dodatok č. 5/2020. Predmetné nebytové priestory žalobca užíva v súlade s predmetom nájmu na prevádzku verejnej lekárne za účelom poskytovania lekárenskej starostlivosti. Dňa 14.12.2020 bola žalobcovi doručená písomnosť označená ako „Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru“ zo dňa 10.12.2020, ktorou

žalovaný 2. ako „prenajímateľ“ vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 71/2009 v znení jej dodatkov.

Žalobca argumentoval, že výpoveď je neplatná (resp. ide o nulitný právny úkon) z dôvodu, že zmluvu uzavrel so žalovaným 1., ktorý svoju vôľu ukončiť nájomný vzťah doposiaľ účinne neprejavil. Žalovaný 2. nebol a nie je zmluvnou stranou t.j. prenajímateľom v danom právnom vzťahu. Vzhľadom na skutočnosť, že výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov nebola realizovaná žalovaným 1. ako prenajímateľom, zmluva o nájme nebola účinne vypovedaná a vo vzťahu k doručenej výpovedi z nájmu sa jedná o právny úkon neplatný (nulitný) a neúčinný od počiatku, preto nájomný vzťah medzi žalovaným 1. a žalobcom naďalej trvá. Žalobca Výpoveď z nájmu považuje za neplatnú aj z dôvodu, že nespĺňa okrem formálnych aj obsahové náležitosti, pretože neobsahuje podstatné listinné prílohy potrebné k jej platnosti. Okrem toho žalobca poukázal aj na ustanovenia zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, zákona č. 119/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka a má za to, že žalovaný 1. ako vyšší územný celok aj pri ukončení nájmu sa má riadiť rovnakými pravidlami ako pri schvaľovaní nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa a dané pravidlo v prípade žalobcu nebolo dodržané (uznesenie týkajúce sa ukončenia nájmu nebolo prijaté trojpätinovou väčšinou poslancov) a teda Výpoveď z nájmu nemôže byť platný právny úkon a podľa názoru žalobcu ide o právny úkon, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi a obchádza zákon s teda by mu nemala byť priznaná právna ochrana.

3. Zároveň odôvodnil svoj naliehavý právny záujem na určovacej žalobe tým, že v nebytových priestoroch poskytuje širokej verejnosti služby lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární a v prípade skonštatovania platnosti výpovede a ukončenia nájomného vzťahu, dôjde na strane žalobcu k poškodeniu jeho dobrého mena, strate klientov, čo smeruje k vzniku škody na strane žalobcu, preto zároveň písomným podaním žiadal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by uložil žalovanému 2. (Správa majetku Košického samosprávneho kraja, IČO: 42 093 937):

A) zdržať sa úkonov, ktorými môže dôjsť k prerušeniu zabezpečovania riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru nachádzajúceho sa v budove so súp. č. XXX, nachádzajúcej sa na ulici A. B. XX, C., postavenej na pozemku par. č. 1887/2, zapísanej na LV č.: XXXXX vystavenom pre k.ú. D. E., obec: C., okres: Košice IV, ktorej vlastníkom je Košický samosprávny kraj, a to konkrétne k nebytovým priestorom: lekáreň o výmere 157,8 m² v suteréne a ostatné nebytové priestory o výmere 497,7m² v suteréne, ktoré užíva žalobca na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 71/2009, a to až do právoplatného skončenia konania na základe podanej žaloby o určenie trvania nájomného vzťahu zo dňa 29.03.2021;

B) povinnosť zabezpečiť dodávku médií (vody, tepla, elektrickej energie, TÚV) dezinfekcie, deratizácie k nebytovému priestoru nachádzajúceho sa v budove so súp. č. XXX, nachádzajúcej sa na ulici A. B. XX, C., postavenej na pozemku par. č. 1887/2, zapísanej na LV č.: XXXXX vystavenom pre k.ú. D. E., obec: C. - D., okres: Košice IV, ktorej vlastníkom je Košický samosprávny kraj, a to konkrétne k nebytovým priestorom: lekáreň o výmere 157,8 m² v suteréne a ostatné nebytové priestory o výmere 497,7m² v suteréne, ktoré užíva žalobca na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 71/2009, a to až do právoplatného skončenia konania na základe podanej žaloby o určenie trvania nájomného vzťahu zo dňa 29.03.2021.

4. Žalobca k žalobe a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na podporu opísaných skutkových okolností doložil listinné dôkazy: Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 zo dňa 30.06.2009 a jej Dodatky; Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 10.12.2020 adresovaná žalovaným 2. žalobcovi; Nájom nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach pre HealthCare Group, a.s. – zámer zverejnený dňa 9.04.2020 v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. pod č. 4361/2020/OSM-13880 spolu s prílohou (špecifikácia nebytových priestorov s ich grafickým zobrazením; špecifikácia nájomcov); Zápisnice z rokovaní orgánov žalovaného 1.; Uznesenie č. 395/2020 orgánu žalovaného 1. zo dňa 29.06.2020 spolu s listinou nazvanou Výsledok hlasovania č. 8 – Bod č. 5a – Ukončenie nájmu k časti nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach.

5. Súd o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol právoplatným Uznesením zo dňa 19.04.2021, č.k. 32Cb/35/2021-66, ECLI:SK:OSKE1:2021:7121202576.1, tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

6. Žalobca v následných vyjadreniach reagujúc na tvrdenia žalovaných opakovane poukázal na ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a na

právny názor odvolacieho súdu vyslovený v jeho rozhodnutiach vydaných v obdobných sporoch pri rozhodovaní o nariadení neodkladných opatrení napr. Uznesenie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 23.06.2021, sp. zn. 4Cob/91/2021 v spore vedenom tunajším súdom (predtým Okresným súdom Košice I) pod sp. zn. 29Cb/40/2021, z ktorého mu vyplýva, že súd prvej inštancie predbežne môže riešiť otázku platnosti/neplatnosti kreovania vôle pri prijatí uznesenia samosprávy ohľadom zániku právneho (nájomného) vzťahu medzi žalovaným v 1. rade a žalobcom; poukázal na to, že žalobou sa nedomáha zrušenia uznesenia samosprávneho kraja, ale domáha sa posúdenia neplatnosti právneho úkonu, výpovede nájmu, a teda určenia, že nájomný vzťah medzi stranami sporu naďalej trvá.

7. Žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade, obaja zastúpení totožným právnym zástupcom, vo svojich vyjadreniach k žalobe a následným vyjadreniam žalobcu, uviedli, že žiadajú žalobu v celom rozsahu zamietnuť s poukazom na ukončenie zmluvného vzťahu medzi stranami sporu v zmysle dohody účastníkov zmluvného vzťahu vyplývajúcej zo Zmluvy o nájme č. 71/2009 v znení jej dodatkov. Poukázali, že žalobcovi ako nájomcovi nebytových priestorov bola riadne doručená výpoveď (žalobca danú skutočnosť nepoprel); výpovedná doba začala plynúť 1.1.2021 a uplynula dňom 31.03.2021, ale napriek tejto skutočnosti (ukončenie zmluvného nájomného vzťahu) žalobca nebytové priestory vo vlastníctve žalovaného v 1. rade naďalej riadne užíva, napriek tomu, že jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nebolo vyhovené. Vo svojich vyjadreniach poukázali na ustanovenia zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a citujúc jeho § 7 a § 9a ods. 9 písm. c) majú za to, že sa má primerane použiť pri prenechaní majetku vyššieho územného celku do nájmu tretím osobám a nie aj pri zániku právneho vzťahu týkajúceho sa majetku vyššieho územného celku. Poukázali na svoj právny názor, v zmysle ktorého 3/5 súhlas väčšiny všetkých poslancov sa predpokladá iba v prípadoch prenechania majetku do nájmu (vzniku, zmene právneho vzťahu), pretože vtedy sa vyšší územný celok „zbavuje“ svojho majetku a mal by za to dostať čo najvýhodnejšiu protihodnotu. Pri zrušení právneho vzťahu týkajúceho sa majetku vyššieho územného celku, vyšší územný celok „získa“ späť svoj majetok a teda splnenie podmienky súhlasu 3/5 väčšiny všetkých poslancov nie je potrebné. Zároveň poukázali na to, že uznesenie Košického samosprávneho kraja (ďalej len „KSK“) č. 395/2020 týkajúce sa zrušenia viacerých nájomných vzťahov k majetku KSK výpoveďou bolo predmetom prieskumu Krajskej prokuratúry Košice; z upovedomenia Krajskej prokuratúry Košice zo dňa 7.12.2020, č.k. Kd 261/20/8800-5 vyplýva, že po prieskume napadnutého uznesenia KSK č. 395/2020 a postupu jeho prijatia bol vyvozený záver, že predmetné uznesenie KSK bolo prijaté v súlade so zákonom a podnet na prešetrenie bol odložený.

7.1. Žalovaní opakovane uvádzali, že úlohou všeobecného súdu nie je preskúmať zákonnosť uznesenia č. 395/2020 prijatého poslancami KSK v civilnom sporovom konaní, pretože zákonnosť takého rozhodnutia možno preskúmať iba postupom v zmysle ustanovení zákona č. 162/2015 Z.z. v správnom súdnom konaní; poukázali na viacero súdnych rozhodnutí zaoberajúcich sa problematikou nedostatku právomoci všeobecných súdov na prieskum uznesenia samosprávy vydaných pri ich samosprávnej činnosti.

7.2. Žalovaní poukázali na to, že vzťah medzi účastníkmi nájomnej zmluvy je založený na zásade zmluvnej voľnosti; zmeny nájomnej zmluvy boli robené písomnými dodatkami, v rámci ktorých došlo aj k zmene doby nájmu; žalobca mal nebytové priestory vo vlastníctve žalovaného v 1. rade prenajaté na dobu určitú a teda mal vedomosť o tom, že v určitom časovom období nájomný vzťah bude ukončený a až Dodatkom č. 3/2019 z 30.05.2019, bola doba nájmu z doby určitej (do 31.12.2019) zmenená na dobu neurčitú, pričom došlo aj k zmene článku zmluvy nazvaného „Skončenie nájmu“. Tento dodatok podpísal žalobca v rámci zmluvnej voľnosti slobodne, bez nátlaku a teda aj s vedomosťou, že k zániku zmluvného vzťahu môže dôjsť aj výpoveďou zo strany prenajímateľa bez udania dôvodu. Na základe uvedeného žalovaní majú zato, že neexistuje žiadny skutkový ani právny dôvod, pre ktorý by žaloba mala byť dôvodná.

7.3. Žalovaní poukázali aj na to, že žalobca aj napriek výpovedi, uplynutiu výpovednej doby naďalej užíva nebytové priestory vo vlastníctve žalovaného v 1. rade a teda mu nevzniká žiadna ním tvrdená škoda, ba práve škoda vzniká strane žalovaným.

8. Súd vo veci konal a rozhodol na pojednávaní konanom dňa 13.06.2023 za prítomnosti právneho zástupcu oboch žalovaných; žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu svoju neprítomnosť na pojednávaní ospravedlnil, pojednávanie nežiadal odročiť a súhlasil s tým, aby súd konal v jeho neprítomnosti.

9. Súd v spore za účelom zistenia skutkového stavu k predmetu konania vykonal dokazovanie v zmysle ust. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pričom uvádza, že predmetom sporu je určenie, že nájomný vzťah založený Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 v znení jej dodatkov medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade naďalej trvá. Zo žiadaného petitu vyplýva, že súd musí ako predbežnú otázku riešiť platnosť, resp. neplatnosť právneho úkonu nazvaného Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru datovanú 10.12.2020, č. SMKSK-2020/418-ÚPTO-004 (ďalej len „Výpoveď“).

10. V zmysle ustanovení CSP vyplýva, že civilné súdne konanie je konaním kontradiktórnym a dôkazné bremeno na preukázaní tvrdených skutočností zaťažuje strany sporu; súd nie je povinný vykonávať dokazovanie k skutočnostiam, ktoré považuje za nesporné, pretože ide o skutočnosti, ktoré strany sporu zhodne tvrdia alebo ich v priebehu konania nepopreli.

10.1. Súd za nesporné skutočnosti v tomto konaní považuje vznik a existenciu zmluvného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade v zmysle Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 v znení jej dodatkov a z nej vyplývajúcu dohodu o zmene doby nájmu z doby určitej (do 31.12.2019) na dobu neurčitú a na uvedené nadväzujúcu dohodu o možnostiach skončenia nájmu (zánik nájmu písomnou dohodou, výpoveďou, písomným odstúpením od zmluvy). Za nespornú súd považuje skutočnosť, že Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru datovanú 10.12.2020, č. SMKSK-2020/418-ÚPTO-004, bola žalobcovi doručená v mesiaci december 2020 a teda v zmysle dohody výpovedná doba začala plynúť dňom 01.01.2021. Súd za nespornú považuje tiež skutočnosť, že žalobca nerešpektoval dohodu v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov a nebytové priestory aj po uplynutí výpovednej doby, po 31.03.2021, naďalej užíva (vyjadrenia žalobcu s poukazom na súdne rozhodnutia v obdobných sporoch o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, kde navrhovateľ je nájomca nebytového priestoru, v ktorom poskytuje služby verejnej lekárne a odporcom sú Košický samosprávny kraj a Správa majetku Košického samosprávneho kraja, v ktorých odvolací súd zmenil rozhodnutia súdu prvej inštancie tak, že návrhu navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel – napr. súdne konanie vedené t.č. na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 32Cb/31/2021; sp. zn. 29Cb/40/2021; existencia súdneho konania vedeného na Mestskom súde Košice pod sp. zn. K2- 29C/20/2021 medzi žalovaným v 1. rade c/a žalobcom o vypratanie nehnuteľnosti). Súd za nespornú skutočnosť považuje aj to, že žalobca za tieto nebytové priestory platí nájomné a ostatné platby spojené s užívaním nebytových priestorov a tiež to, že strana žalovaných tieto platby od žalobcu prijíma (vyjadrenie právnej zástupkyne žalovaných na pojednávaní konanom dňa 13.06.2023).

10.2. Súd za spornú považuje skutočnosť, či Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru datovanú 10.12.2020, č. SMKSK-2020/418-ÚPTO-0041, bola platným právnym úkonom, a teda či jej účinkom bol zánik zmluvného vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom.

11. K spornej skutočnosti súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s tvrdeniami strán sporu, s obsahom predložených listinných dôkazov, s právnym názorom vyslovenými súdmi v obdobných sporoch v ich rozhodnutiach, s ktorými sa súd oboznámil počas vlastnej rozhodovacej činnosti a s právnym názorom vysloveným prokurátorom pri prešetrení podnetu na preskúmanie zákonnosti uznesenia č. 395/2020 prijatého zastupiteľstvom KSK dňa 29.06.2020 a zistil nasledujúci skutkový stav sporu:

11.1. Z výpisu z listu vlastníctva č.XXXXX Katastra nehnuteľností pre okres Košice IV, obec C. – D., katastrálne územie: D. E. ku dňu 16.04.2021 (č.l. 65 súdneho spisu) a ku dňu rozhodovania v spore, súd zistil, že žalovaný 1. je evidovaný ako výlučný vlastník stavby súp. č. 786 budova stojaca na pozemku parcely reg. C parc. č. 1887/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1776 m², na základe titulu nadobudnutia - uznesenie č. 225/2007, Z-3054/2007. Ako správca je na liste vlastníctva evidovaný žalovaný 2. na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku zverného do správy č.NM-1/2013 a Protokolu č. 5201/2020/OSM-22815 o zverení nehnuteľností do správy.

11.2. Zo zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 a jej dodatkov (č.l. 13 a nasl. súdneho spisu), ďalej len „Zmluva o nájme“ súd zistil, že Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., so sídlom v Košiciach, Poštová 15, IČO: 36 797 723 ako správca majetku Košického samosprávneho kraja (t.j. ako správca majetku žalovaného v 1. rade), resp. ako prenajímateľ a žalobca ako nájomca uzavreli dňa 30.06.2009 zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov lekárne o výmere 157,8 m² v suteréne a ostatné o výmere 497,7 m² v suteréne vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti (odsek 11.1. odôvodnenia), ktorej vlastníkom je žalovaný v 1. rade. Účelom dojednaného nájmu bolo užívanie

nebytových priestorov na poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni s individuálnou prípravou liekov s miestom výkonu činnosti v Lekárni „Botica“ budova Zdravotníckeho zariadenia, Rastislavova ulica č. 786/45, Košice. Doba nájmu bola dojednaná na dobu určitú, od 1.9.2009 do 31.05.2014 a následnými dodatkami bola predĺžená do 31.12.2019 a následne zmenená z doby určitej na dobu neurčitú (Dodatok č. 3/2019 uzavretý dňa 31.05.2019). Súd zistil, že z „Preambuly“ vyplýva, že s účinnosťou od 1.1.2013 žalovaný v 1. rade zveril predmetnú nehnuteľnosť v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov do správy rozpočtovej organizácii – žalovanému v 2. rade, ktorý je na základe uvedeného zákona, zriaďovacej listiny zo dňa 20.12.2012 a preberacieho protokolu zo dňa 15.1.2013 oprávnený v mene prenajímateľa (vlastníka) vykonávať správu nehnuteľnosti, čo vyplýva aj z listu vlastníctva (pozri odsek 11.1. odôvodnenia). Z jednotlivých dodatkov súd zistil, 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. nazvané „Skončenie nájmu“ a jeho jednotlivé body.

11.3. 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 vyrozumienia 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.

11.4. Z listu nazvaného Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru a doručenky k nej (č.l. 32 súdneho spisu) datovaného 10.12.2020 a adresovaného žalobcovi súd zistil, že žalovaný 2. písomne vypovedal Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 71/2009 v znení jej dodatkov, s poukazom na prijaté uznesenie č. 395/2020 Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja zo dňa 29.6.2020 a upovedomil žalobcu, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomkyni, spoločnosti FARMASOB, spol. s r.o.. Z priloženej doručenky súd zistil, že žalobcovi bola „Výpoveď“ zmluvy o nájme nebytových priestorov“ doručená dňa 14.12.2020.

11.5. Z uznesenia č. 395/2020 z 19. zasadnutia Zastupiteľstva KSK konaného dňa 29.06.2020 týkajúceho sa Ukončenia nájmu nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach súd zistil, že Zastupiteľstvo KSK podľa § 9a od. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov schválilo ukončenie 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 31.03.2021. Z prílohy uznesenia súd zistil, že žalobca je jedným z nájomcom uvedený v prílohe uznesenia, ktorých sa týka zastupiteľstvom prijatý postup ukončenia nájmu. Z výsledkov hlasovania k prerokovanému bodu č. 5a – Ukončenie nájmu k časti nebytových priestorov zdravotníckych zariadeniach v Košiciach súd zistil, že na Zastupiteľstve konanom dňa 29.06.2020 za prijatie uznesenia hlasovalo 33 poslancov, zdržalo sa 8 poslancov a proti boli 11 poslanci; nehlasovali 2 poslanci; z uvedeného vyplýva, že reálne na zastupiteľstve bolo prítomných 54 poslancov (v zápisnici uvedení 52 prítomní), neprítomní boli 3 poslanci (v zápisnici uvedení 5 neprítomní) z celkového počtu 57 poslancov.

11.6. Z vyjadrenia Krajskej prokuratúry Košice zo dňa 07.12.2020, značka Kd 261/20/8800-5, súd zistil, že prokurátor sa zoberal podnetom na preskúmanie zákonnosti uznesenia zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 395/2020, ktoré bolo osobou podávajúcou podnet považované za nezákonné, pretože bolo prijaté jednoduchou väčšinou prítomných poslancov a nie 3/5 väčšinou všetkých poslancov, tak ako to vyžaduje § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov. Z vyjadrenia súd zistil, že prokurátor zisťoval skutkový stav, citoval zákonné ustanovenia § 9a v spojení s § 9 a § 7 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a dospel k záveru, že v danej veci nie je dôvod na prijatie opatrenia prokurátora, pretože z definície v zákonných ustanoveniach použitého pojmu „dôvod hodný osobitného zreteľa“ možno vyvodit' úmysle zákonodarcu vytvoriť legislatívnu

možnosť prenechať majetok samosprávneho kraja do nájmu aj mimo konkurenčného prostredia (napr. aj bez vypísania tzv. verejnej ponuky pri zabezpečení potrieb zdravotnej starostlivosti) aj bez dosiahnutia čo najvyššieho trhového nájomného. Keďže z takéhoto prenájmu nájomca získa určité zvýhodnenie oproti iným subjektom na trhu podnikajúcim napr. v rovnakej oblasti, zákonnou požiadavkou na prenechanie takéhoto majetku je prísnejšie kvórum pri prijímaní uznesenia zastupiteľstvom (trojpätinová väčšina všetkých poslancov) z titulu existencie dôvodu hodného osobitného zreteľa. Pri výpovedi z nájmu ako právnom úkone, ktorým sa nájomný vzťah končí, právna úprava nepozná dôvody hodné osobitného zreteľa a preto nevyžaduje napr. prísnejšie kvórum na prijatie uznesenia zastupiteľstva. Absencia tohto dôvodu, dôvodu hodného osobitného zreteľa, je určujúca, že na prijatie uznesenia o schválení výpovede z nájmu postačuje len jednoduchá väčšina hlasov prítomných poslancov, pretože pri schvaľovaní výpovede z nájomnej zmluvy samosprávny kraj vystupuje ako vlastník majetku, ktorý si uplatňuje svoje dispozičné právo k tomuto majetku a zrušením nájomného vzťahu nezískava benefit žiaden iný subjekt, len vlastník tohto majetku, ktorý má možnosť s ním disponovať a opätovne rozhodnúť, či a komu a za koľko a na ako dlho a za akých podmienok tento majetok prenajme. V závere prokurátor vyslovil záver, že podnet odkladá, pretože uznesenie č. 395/2020 zastupiteľstva KSK bolo prijaté v súlade so zákonom a iné dôvody na prijatie opatrenia prokurátora neboli zistené.

11.7. Z Uznesenia Ústavného súdu zo dňa 7.12.2021, sp. zn. IV.ÚS 620/2021 vydaného vo veci ústavných sťažností sťažovateľov (žalovaní) 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 súd zistil, že ústavné sťažnosti sťažovateľov sa týkali rozhodnutí odvolacieho súdu vydaných vo veciach návrhu navrhovateľa (žalobca, resp. osoba nájomcu prenajatých nebytových priestorov vo vlastníctve žalovaného 1., ktorému bola daná výpoveď zo Zmluvy o nájmu nebytových priestorov na základe záverov uznesenia č. 395/2020 Zastupiteľstva KSK) na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k odporcovi (žalovaní, resp. vlastníkom nebytového priestoru a osoba vykonávajúca správu majetku KSK). Súd zistil, že ústavné sťažnosti boli najvyššou súdnou autoritou odmietnuté, ale z právneho názoru vysloveného Ústavným súdom SR v odôvodnení predmetného rozhodnutia vyplýva, že súdnymi rozhodnutiami (rozhodnutia ohľadom návrhov na vydanie neodkladného opatrenia) bolo nepochybne zasiahnuté do majetkovej sféry sťažovateľa 1. (vlastník majetku, vyšší územný celok), ale tento zásah nie je definitívny, je dočasný a reparačný inými dostupnými právnymi názormi. Ústavný súd taktiež poukázal, že z hľadiska skúmania pravdepodobnosti nároku, t.j. pravdepodobnosti trvania nájomného vzťahu boli aj pri vydaní rozhodnutia vo veciach návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia kľúčové dve otázky: 1. otázka možnosť civilného súdu skúmať zákonnosť uznesenia zastupiteľstva KSK ako tzv. prejudiciálnu otázku podľa § 194 CSP a 2. otázkou je výklad ustanovenia zákona o majetku vyšších územných celkov upravujúcich prenechanie majetku vyšších územných celkov do nájmu z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ústavný súd poukázal na právny záver odvolacieho súdu k daným otázkam prezentovaný v sťažnosťami napadnutých uzneseniach a zdôraznil, že ide o záver predbežný, nie konečný a ani záväzný pre súd prvej inštancie, ktorý vo veci samej bude musieť konať v súlade so zásadami princípu spravodlivého súdneho konania a vysporiadania sa s argumentáciou oboch strán sporu najmä s poukazom na to, že nariadené neodkladné opatrenia majú dočasný charakter, právne závery v nich vyslovené nemajú povahu právne záväzných názorov pre súd nižšej inštancie.

11.8. Z vyjadrení žalobcu a po posúdení jeho argumentácie ohľadom jeho žalobného petitu a predbežne právneho posúdenia otázky platnosti právneho úkonu – Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru (odsek 11.4. odôvodnenia) súd zistil, že žalobca sa domáha, aby súd predbežne riešil a vyslovil, že tento právny úkon je neplatný, pretože má formálne nedostatky spočívajúce v tom, že výpoveď z nájmu nebola žalobcovi daná prenajímateľom v zmysle uzavretej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 71/2009 (prenajímateľ nikdy neprejavil vôľu vypovedať nájomný vzťah) a tiež trpí neurčitou, pretože nie je označený právny úkon, ktorého sa má Výpoveď zmluvy týkať a taktiež nie sú k nej pripojené listiny z príloh, ktoré sú potrebné k jej platnosti. Žalobca poukázal, že žalobou sa nedomáha zrušenia uznesenia zastupiteľstva samosprávneho kraja, ale posúdením neplatnosti právneho úkonu (výpovede nájmu) a teda určenia, že nájomný vzťah medzi stranami sporu naďalej trvá; platnosť právneho úkonu je podľa jeho názoru potrebné posúdiť aj z hľadiska, či žalovaný bol vôbec oprávnený vypovedať nájomný vzťah, nakoľko uznesenie zastupiteľstva žalovaného 1. č. 395/2020 nebolo prijaté 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

11.9. Z vyjadrení strany žalovaných a po posúdení argumentácie procesnej obrany súd zistil, že prenajímateľ nebytových priestorov prejavil záujem ukončiť zmluvný vzťah so žalobcom uzavretý Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 71/2009 a jej Dodatkami v zmysle dohody vyplývajúcej z článku V. bodu 2. Výpoveďou. Výpoveď považuje za platný právny úkon s účinkami ukončenia vzájomného zmluvného vzťahu dňom 31.03.2021 s následne prejavenu vôľou vypratania nehnuteľností, čo preukazuje aj sporové konanie vedené t.č. na Mestskom súde Košice pod sp. zn. K2- 29C/20/2021 aj napriek tomu, že strana žalovaných „akceptuje“ súčasný stav, že žalobca nebytové priestory užíva bez právneho titulu a uhrádza nájom a cenu služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, pretože v daných priestoroch sa poskytujú služby verejnej lekárne a iných zdravotníckych zariadení.

12. Na vykonané dokazovanie súd aplikoval procesnoprávne ustanovenia zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) a hmotnoprávne ustanovenia § 1, § 261, § 266 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, ustanovenia § 22, § 34 a nasl. a § 663 a nasl. – najmä § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a tiež aj ustanovení § 7, § 9 a § 9a najmä odseku 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov.

13. Z vykonaného dokazovania s poukazom na argumentáciu strán sporu a na právne závery vyslovené Ústavným súdom a prokuratúrou ako orgánom oprávneným preskúmať zákonnosť uznesení prijatých samosprávnymi celkami pri správe ich majetku, súd má nepochybne 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 prenechanie majetku vyššieho územného celku do nájmu tretím osobám; súd sa stotožňuje s právnym názorom vysloveným prokuratúrou v jeho vyjadrení zo dňa 07.12.2020, zn. Kd 261/20/8800-5 (pozri odsek 11.6. odôvodnenia), 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.

13.1. Z uvedeného vyplýva, že 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, pretože v prejednávanej spore do dňa rozhodnutia nebol preukázaný opak.

14. Z vykonaného dokazovania súd mal nepochybne preukázané, že vlastníkom nebytových priestorov (predmet nájmu) je žalovaný v 1. rade a správu k nim vykonáva žalovaný v 2.rade; súd má nepochybne preukázané, že o daných skutočnostiach má vedomosť aj strana žalobcu a teda má vedomosť o tom, že žalovaný v 2. rade je oprávnený konať v mene žalovaného v 1. rade aj vo veciach vzniku, zmeny a zániku zmluvných vzťahov týkajúcich nehnuteľného majetku žalovaného v 1. rade (žalobca so žalovaným v 2. rade uzatváral dodatky k Zmluve o nájme). Súd má z obsahu listu datovaného 10.12.2020 nazvaným Výpoveď (pozri odsek 11.4. odôvodnenia) nepochybne preukázané, že žalovaný v 2. rade v mene žalovaného v 1. rade (a teda prenajímateľ a vlastník nehnuteľného majetku) prejavil vôľu ukončiť zmluvný - nájomný vzťah v zmysle dohody (článok V. bod 2. Zmluvy o nájme) s účinkami vypratania a odovzdania prenajatých nebytových priestorov strane žalovaných žalobcom v zmysle ustanovení Zmluvy o nájme. Súd má nepochybne preukázané, že 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 31.03.2021. Z uvedeného súd dospel k záveru, že právny úkon „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.

15. Na základe vysloveného právneho názoru súdu, že právny úkon nazvaný „Výpoveď“ je platným právnym úkonom, súd žalobu považuje za nedôvodnú (k otázke určenia existencie práva v zmysle ust.

§ 137 písm. c) CSP) a preto o nej rozhodol tak ako to uviedol v I. výroku výrokovej časti tohto rozsudku a zamietol ju.

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

V zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

17. V spore bola úspešná strana žalovaných a to nielen v konaní o veci samej, ale aj v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (pozri odsek 5. odôvodnenia) a preto súd o nároku úspešného žalovaného v 1. rade a úspešného žalovaného v 2. rade rozhodol tak ako to uviedol v II. výroku výrokovej časti tohto rozsudku a priznal im nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu voči neúspešnému žalobcovi. O výške priznaného nároku bude súd rozhodovať samostatným uznesením v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP vydaným vyšším súdnym úradníkom.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, na tunajšom súde, na Mestskom súde Košice, v troch písomných vyhotoveniach [§ 362 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“)].

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§362 ods. 2 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§358 CSP).

V zmysle ust. § 363 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).

V zmysle ust. § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

V zmysle ust. § 365 ods. 1 CSP, 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.

Podľa ust. § 363 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ust. § 363 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.