

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 43Cob/20/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6621203416
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 04. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marián Blaha
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2023:6621203416.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mariána Blahu, členiek senátu JUDr. Márie Kubincovej, PhD. a Mgr. Miriam Kamenskej v právnej veci žalobcu CALIPRESS s.r.o., so sídlom Majerníkova 3040/30, 841 05 Bratislava, IČO: 45 321 981, zast. REKEN & PARTNERS Law Firm s.r.o., so sídlom Tichá 45, 811 02 Bratislava, IČO: 36 783 188 proti žalovanému Dúbravčice, s.r.o., so sídlom Námestie republiky 5994/32, 984 01 Lučenec, IČO: 45 945 080, zast. JUDr. Michal Holčík, advokát, so sídlom Námestie SNP 27, 960 01 Zvolen, IČO: 45 021 767 o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy a o vzájomnej žalobe, o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu Okresného súdu Lučenec č.k. 13Cb/51/2021-388 zo dňa 24. novembra 2022 takto

rozhodol:

- I. Rozhodnutie Okresného súdu Lučenec č. k. 13Cb/51/2021-388 zo dňa 24. novembra 2022 v tretej a štvrtej výrokovej vete potvrdzuje.
- II. Rozhodnutie Okresného súdu Lučenec č. k. 13Cb/51/2021-388 zo dňa 24. novembra 2022 v piatej výrokovej vete zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.
- III. Rozhodnutie Okresného súdu Lučenec č.k. 13Cb/51/2021-388 zo dňa 24. novembra 2022 v šiestej výrokovej vete mení tak, že žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania o žalobe žalobcu v rozsahu 100%.
- IV. Žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania o žalobe žalobcu v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Okresný súd napadnutým rozhodnutím v prvej výrokovej vete zamietol žalobu o určenie, že odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov číslo 206A/2013 zo dňa 11.05.2021 (ďalej „odstúpenie 1“) je neplatné. V druhej výrokovej vete zamietol žalobu o určenie, že odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov číslo 206A/2013 zo dňa 21.06.2021 (ďalej „odstúpenie 2“) je neplatné. V tretej výrokovej vete zamietol žalobu o určenie, že nájom podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov číslo 206A/2013 zo dňa 24.06.2013 (ďalej aj „Nájomná zmluva“) v znení jej dodatkov trvá. V štvrtej výrokovej vete zamietol žalobu o uloženie povinnosti žalovanému uzatvoriť so žalobcom dodatok k Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo 206A/2013 zo dňa 24.06.2013 v znení jej dodatkov, ktorým sa táto zmluva predlžuje od 28.11.2021 na obdobie ďalších 5 rokov. V piatej výrokovej vete uložil žalobcovi povinnosť vypratať nebytový priestor číslo 2.06A nachádzajúci sa v stavbe so súpisným číslom 3545, popis stavby: Obchodné centrum Saratovská pri Hrubej lúke 2, postavenej na pozemku parcelné číslo 3423/172, zapísanej na Liste vlastníctva číslo XXXX vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava pre okres Bratislava IV, obec Bratislava - mestská časť Dúbravka, katastrálne územie G. (ďalej aj „predmetné nebytové priestory“), a to v lehote do 30 dní odo dňa právoplatnosti napadnutého

rozsudku. V šiestej výrokovej vete uložil žalobcovi povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %.

2. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalobca sa svojou žalobou domáhal určenia, že odstúpenie 1 a odstúpenie 2 od Nájomnej zmluvy je neplatné, určenia, že nájom podľa Nájomnej zmluvy trvá a uloženia povinnosti žalovanému uzatvoriť so žalobcom dodatok k Nájomnej zmluve o jej predĺžení na obdobie ďalších 5 rokov od 28.11.2021. O týchto nárokoch okresný súd rozhodol tak, že žalobu zamietol vo výrokoch I. až IV napadnutého rozhodnutia. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalovaný sa vzájomnou žalobou doručenou okresnému súdu dňa 29.10.2021 domáhal voči žalobcovi vypratania prenajatých nebytových priestorov. Okresný súd vzájomnej žalobe vyhovel a vo výroku V. napadnutého rozhodnutia uložil žalobcovi predmetné nebytové priestory vypratať do 30 od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia.

3. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalobca svoj nárok odôvodnil tým, že ako nájomca uzavrel so žalovaným ako prenajímateľom Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 2.06A/2013 zo dňa 24.06.2013 (Nájomná zmluva), na základe ktorej prenechal žalovaný žalobcovi do užívania predmetný nebytový priestor. Nájomná zmluva bola uzatvorená na 39 mesiacov od 27.08.2013 a dňa 27.10.2016 bol uzavretý medzi stranami sporu Dodatok č. 1, na základe ktorej bol predĺžený nájomný vzťah o 5 rokov, t.j. do 27.11.2021. Žalobca dňa 01.12.2020 počas pandémie COVID - 19 požiadal žalovaného o použitie zabezpečovacieho vkladu v celkovej výške 2.998,08 Eur na úhradu nájomného za mesiace november 2020, december 2020 a január 2021, pričom žalobca ešte doplatil sumu vo výške 170,94 Eur a v tejto žiadosti požiadal o možnosť doplnenia zabezpečovacieho vkladu až po zlepšení pandemickej situácie na území SR. Žalovaný neinformoval žalobcu, či tento zabezpečovací vklad použil podľa jeho žiadosti a či vyhovel jeho žiadosti o doplnenie zabezpečovacieho vkladu až po zlepšení pandemickej situácie. Žalobca dňa 26.04.2021 požiadal žalovaného o predĺženie doby nájmu o ďalších 5 rokov podľa čl. 1.1.17 Nájomnej zmluvy, na ktorú požiadavku žalovaný nereagoval. Dňa 10.05.2021 doručil žalovaný žalobcovi Výzvu na doplnenie zábezpeky do 15 dní odo dňa jej doručenia. Žalobca dňa 19.05.2021 doplnil zábezpeku v požadovanej výške. Žalobca opätovne dňa 20.05.2021 požiadal žalovaného o predĺženie doby nájmu o ďalších 5 rokov, pričom podľa čl. 1.1.17 bol žalovaný povinný uzavrieť dodatok k Nájomnej zmluve o predĺžení jej trvania o ďalších 5 rokov. Dňa 25.05.2021 bolo žalobcovi doručené od žalovaného odstúpenie od Nájomnej zmluvy (odstúpenie 1) z dôvodu nespĺnenia povinnosti žalobcu podľa čl. 4.6. Nájomnej zmluvy, t.j. z dôvodu nedoplnenia výšky zabezpečovacieho vkladu do 5 dní od jeho použitia. Zároveň bol žalovaný vyzvaný na vypratanie predmetu nájmu. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu dňa 03.06.2021 oznámil žalovanému, že odstúpenie 1 od Nájomnej zmluvy považuje za neplatné a trvá na predĺžení Nájomnej zmluvy podľa jeho žiadosti zo dňa 20.05.2021. Žalovaný sa k tomuto vyjadreniu žalobcu vyjadril dňa 07.06.2021 a žalobca dňa 15.06.2021. Podľa žalobcu je odstúpenie 1 od Nájomnej zmluvy neplatné, pretože žalobca splnil dňa 19.05.2021 svoju povinnosť doplniť zabezpečovací vklad v lehote určenej vo výzve žalovaného, a to v deň nasledujúci, keď mu bolo doručené upozornenie žalovaného a teda žalobca sa nemohol dostať do omeškania, ďalej z dôvodu, že k použitiu zabezpečovacieho vkladu došlo v období najväčších obmedzení pohybu osôb na celom území Slovenskej republiky a keby aj žalobca pripustil, že sa dostal do omeškania, potom v zmysle platných právnych predpisov jeho omeškanie nevzniklo jeho zavinením, ale pôsobením vyššej moci (vis maior). Dňa 02.07.2021 bolo žalobcovi doručené nové odstúpenie od Nájomnej zmluvy (odstúpenie 2), v ktorom žalovaný uviedol nový dôvod odstúpenia, a to porušenie čl. 5 bod 1.24 Nájomnej zmluvy zo strany žalobcu, t.j. z dôvodu nepredloženia písomného potvrdenia poisťovacej spoločnosti o poistení predmetu nájmu spolu so zariadením za rok 2020, čím nebola splnená povinnosť podľa cit. čl. 5, bod 1.24 Nájomnej zmluvy, a to napriek tomu, že žalovaný žalobcu na túto povinnosť nikdy nevyzval. Podľa žalobcu na splnenie tejto povinnosti žalovaný žalobcu nevyzval ani raz po dobu nájmu, t. j. viac ako 7 rokov a tento dôvod odstúpenia považoval za účelový v snahe nevyhovieť žalobcovi v jeho žiadosti o predĺženie nájmu a ukončiť nájomný vzťah v čo najkratšom čase. Žalobca uviedol, že dňa 08.06.2021 uzatvoril Poistenie všeobecnej zodpovednosti na predmetné nebytové priestory a urobil tak ešte pred doručením odstúpenia 2 od Nájomnej zmluvy. Žalobca poukázal na to, že žalovaný ako prenajímateľ a vlastník Obchodného centra DUBRAWA ku dňu podania žaloby od ostatných nájomcov nebytových priestorov nežiadal uvedený poisťný certifikát a ani úhradu zabezpečovacieho vkladu. Z týchto dôvodov ani so žiadnym z ostatných nájomcov neukončil nájomnú zmluvu. Žalobca dňa 14.07.2021 doručil žalovanému vyjadrenie k odstúpeniu 2, ktoré považuje za neplatné, pretože podľa neho sa jedná o šikanózný výkon práva v rozpore s § 265 Obchodného zákonníka (ďalej aj „ObZ“), ako aj z dôvodu, že obidve odstúpenia

vykonal žalovaný v čase, keď mal žalobca právo požiadať o predĺženie nájmu o ďalších 5 rokov a žalovaný ako prenajímateľ mal podľa nájomnej zmluvy povinnosť vyhovieť tejto žiadosti, ktorá bola uplatnená riadne a včas. Podľa žalobcu preto žalovaný hrubo porušil zásady poctivého obchodného styku.

4. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalovaný považoval žalobu za nedôvodnú. Potvrdil, že bola uzavretá Nájomná zmluva medzi stranami sporu, vrátane Dodatku 1 k tejto zmluve, potvrdil doručenie odstúpenia 1 žalobcovi, avšak už ku dňu 17.05.2021, potvrdil doplnenie zabezpečovacieho vkladu zo strany žalobcu ku dňu 19.05.2021, potvrdil, že žalobca nepredložil žalovanému potvrdenie poisťovacej spoločnosti podľa bodu 5.1.24 Nájomnej zmluvy a potvrdil doručenie odstúpenia 2 od Nájomnej zmluvy, avšak už dňa 28.06.2021. Zvyšné skutkové tvrdenia žalobcu žalovaný popieral. Vo vzťahu k námietkam žalobcu o neplatnosti odstúpenia 1, t.j. z dôvodu nedoplnenie zabezpečovacieho vkladu v dohodnutej lehote poukazoval žalovaný na bod 4.6 Nájomnej zmluvy. Tvrdil, že napriek tomu, že žalovaný na základe žiadosti žalobcu tohto informoval o použití celého zabezpečovacieho vkladu na úhradu záväzkov za obdobie od novembra 2020 do januára 2021 a o potrebe doplatenia sumy 170,94 Eur na úplnú úhradu týchto záväzkov, zabezpečovací vklad žalobca v lehote podľa čl. 4 bod 6 Nájomnej zmluvy vo výške 3.169,02 Eur nezaplatil. Žalovaný preto listom zo dňa 12.05.2021, ktorý sa podľa čl. 9.9.2 písm. b) Nájomnej zmluvy považuje za doručení dňa 17.05.2021, od Nájomnej zmluvy odstúpil. Žalovaný namietal tvrdenie žalobcu, že tento nemal vedomosť o tom, či žalovaný vyhovel žiadosti o použitie zabezpečovacieho vkladu a jeho žiadosti o doplnenie zabezpečovacieho vkladu až po zlepšení pandemickej situácie na základe jeho žiadosti zo dňa 01.12.2020. Poukazoval na to, že V. R., ktorý bol do 19.01.2021 jediným konateľom žalovaného, potvrdil dohodu so žalobcom, že suma záväzkov vo výške 3.169,02 Eur za obdobie november 2020 až január 2021 podľa faktúr č. 1020200249, 1020200247 a č. 1020210009 bude uhradená zo zabezpečovacieho vkladu k 26.01.2021 s povinnosťou žalobcu doplatiť zvyšnú časť záväzku z uvedených faktúr vo výške 170,94 Eur do 26.01.2021. Na základe takejto dohody záväzky z uvedených faktúr k 26.01.2021 zanikli. Uvedené potvrdenie vydal V. R. najmä pre potreby účtovníctva, aby bolo zrejmé k akému dátumu uvedené faktúry, t.j. záväzky žalobcu zanikli. Na základe uvedeného musel mať žalobca vedomosť o použití zabezpečovacieho vkladu k 26.01.2021, keď k tomuto dátumu uhradil aj zvyšok záväzku v sume 170,94 Eur s tým, že podľa čl. 4.6 Nájomnej zmluvy vznikla žalobcovi povinnosť doplniť zabezpečovací vklad do 5 dní, t.j. najneskôr do 01.02.2021, čo však žalobca nevykonala a porušil Nájomnú zmluvu. Strany sa pritom dohodli podľa čl. 5 bod 3 Nájomnej zmluvy, že podstatnými podmienkami sú aj povinnosti podľa čl. 4.2 a 4.6 Nájomnej zmluvy. V zmysle čl. 1.1.24 Nájomnej zmluvy podstatnými podmienkami nájomnej zmluvy sa rozumejú všetky podmienky, práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z Nájomnej zmluvy a uvedené v bode 5.3, ktorých porušenie druhou stranou považujú zmluvné strany za podstatné porušenie Nájomnej zmluvy. Poukázal na ust. čl. 8.1.3, 8.6.1, 8.6.4, v zmysle ktorých vzniklo žalovanému oprávnenie od Nájomnej zmluvy odstúpiť, ak je nájomca v omeškaní s úhradou akejkoľvek inej platby o viac ako 5 dní, čo žalovaný aj vykonal odstúpením 1 od Nájomnej zmluvy. Žalovaný namietal, že by žalobcovi vznikla povinnosť doplniť zabezpečovací vklad v lehote určenej vo výzve zo dňa 19.05.2021, pretože povinnosť žalobcu doplniť zabezpečovací vklad nebola viazaná na doručenie výzvy žalobcovi, ale vyplývala priamo z Nájomnej zmluvy a žalovaný nebol povinný poskytnúť žalobcovi akúkoľvek dodatočnú lehotu. Žalovaný namietal aj tvrdenie žalobcu, že bol počas pandemických opatrení podstatne negatívnym spôsobom obmedzený vo svojej činnosti a odkazoval na údaje zverejnené o hospodárskej činnosti žalobcu na webovej stránke www.finstat.sk <<http://www.finstat.sk>>, keď za rok 2021 žalobca dosiahol obrat, ktorý podstatným spôsobom nevybočil z obratu žalobcu za posledných 5 rokov pred týmto obdobím. Tvrdil, že omeškanie žalobcu s doplnením zabezpečovacieho vkladu nevzniklo pôsobením vyššej moci, pričom ochorenie COVID-19, vrátane vládných opatrení nezbavilo žalobcu povinnosti plniť si svoje záväzky riadne a včas, t.j. vrátane doplnenia zabezpečovacieho vkladu v dohodnutej lehote. Žalobca nezaplatil zabezpečovací vklad ani po zániku protipandemických opatrení. Podľa žalovaného, keďže žalobca nereagoval na jeho výzvy, ktorými mal snahu vyriešiť vec zmierlivo, žalovaný z dôvodu právnej istoty vykonal odstúpenie 2 od Nájomnej zmluvy z dôvodu porušenia povinnosti predložiť potvrdenie poisťovacej spoločnosti podľa čl. 5.1.24 Nájomnej zmluvy. Povinnosť predloženia potvrdenia poisťovacej spoločnosti a/alebo dokladu o existencii poisťných zmlúv uvedených v čl. 5.1.22 raz ročne, najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka, bola dohodnutá ako podstatná podmienka Nájomnej zmluvy podľa jej čl. 5.3. Žalobca uvedenú skutočnosť nepredloženia dokladov o poistení predmetu nájmu ani nepopieral a v dohodnutej lehote takéto doklady žalovanému nepredložil a teda odstúpenie 2 do Nájomnej zmluvy je platné. Žalovaný popieral tvrdenia žalobcu o šikanóznom výkone práva, keď porušenie uvedených povinností je porušením podstatných podmienok Nájomnej zmluvy.

Poukazovanie na spôsob, akým žalovaný 1/ koná s inými nájomcami, je nedôvodné. Žalovaný teda tvrdil, že na základe odstúpenia 1 a 2 od Nájomnej zmluvy túto považuje za zaniknutú a zánikom nájomnej zmluvy zanikla aj povinnosť žalovaného uzatvoriť so žalobcom dodatok k Nájomnej zmluve o predĺžení doby nájmu o ďalších 5 rokov.

5. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia ďalej vyplýva, že žalovaný namietal aj procesný spôsob uplatnenia nároku žalobcu vo výrokoch I. a II. , ktorými sa domáhal určenia neplatnosti odstúpenia 1 a 2, ktoré sú právnou skutočnosťou a v zmysle § 137 CSP sa jedná v tejto časti o žalobu o určenie právnej skutočnosti, pričom vo vzťahu k výroku III. sa jedná o prejudiciálne otázky. Poukázal na to, že súčasná právna úprava v § 137 písm. c) a d) CSP nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou, ak to vyplýva z osobitného právneho predpisu, čo nie je prejednávaný prípad.

6. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia ďalej vyplýva, že žalobca sa s výhradami a tvrdeniami žalovaného nestotožnil. Uviedol, že na základe jeho žiadosti zo dňa 01.12.2020, ktorou požiadal žalovaného o použitie zabezpečovacieho vkladu, žalovaný písomne neinformoval žalobcu, či tento zabezpečovací vklad použil v súlade s jeho žiadosťou a či mu vyhovel na doplnenie zabezpečovacieho vkladu až po zlepšení pandemickej situácie. Zopakoval, na rozdiel od tvrdenia žalovaného, že žalobca nedostal žiadnu informáciu od žalovaného o použití celého zabezpečovacieho vkladu, pričom Nájomná zmluva v bode 4.6 v spojení s bodom 9.9 vyžaduje písomnú informáciu. Poprel aj tvrdenia žalovaného o tom, že odstúpenie od zmluvy zo dňa 12.05.2021 bolo žalobcovi doručené 17.05.2021 uložením na pošte, pretože nedostal od pošty žiadne oznámenie o uložení takejto zásielky. Vo vzťahu k vyjadreniu V. R.a, predchádzajúceho konateľa žalovaného, zo dňa 06.05.2021 vo forme e-mailovej správy žalobca poukázal na to, že z tohto e-mailu je zrejmé, že bývalý konateľ žalovaného spolu so žalobcom v decembri 2020 komunikovali o použití zabezpečovacieho vkladu na úhradu nájomného za mesiace november 2020 až január 2021, avšak z tohto mailu nevyplýva, že žalobcovi bolo žalovaným písomne oznámené použitie zabezpečovacieho vkladu a ani to, či bolo vyhovené jeho žiadosti o možnosti doplnenia tohto vkladu po zlepšení pandemickej situácie. Žalobca bol negatívnym spôsobom zasiahnutý pandemickej situáciou, keď pôvodne jeho 3 prevádzky boli zredukované na 1 prevádzku. Vo vzťahu k tvrdeniam žalovaného, že uvedený zabezpečovací vklad neuhradil žalobca ani po zániku protipandemických opatrení poukázal na právny stav od októbra 2020 do mája 2021 v súvislosti s protipandemickými opatreniami. Trval na svojich vyjadreniach ohľadne postupu žalovaného v rozpore s poctivým obchodným stykom, keď žalovaný od ostatných nájomcov nevyžadoval rovnaké plnenie povinností ako od žalobcu v súvislosti s predložením poistného certifikátu. Namietal teda odlišný prístup žalovaného k ďalším nájomcom a aj akékoľvek výzvy žalovaného na zmier, resp. mimosúdne vysporiadanie.

7. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalovaný sa k týmto tvrdeniam žalobcu vyjadril v podaní zo dňa 29.10.2021, v ktorom zotrval na svojich predchádzajúcich vyjadreniach. Uviedol aj, že povinnosť predloženia poistného certifikátu s následnou sankciou možnosti odstúpenia nespôsobuje nerovnosť v právach a v povinnostiach a nemôže byť považovaná ani za šikanózný výkon práva. Konanie žalovaného pri odstúpení 2 je preto dovolené, nakoľko sa ním mal dosiahnuť dovolený výsledok.

8. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia ďalej vyplýva, že žalovaný podaním zo dňa 29.10.2021 podal vzájomnú žalobu, v ktorej sa domáhal vypratania predmetného nebytového priestoru do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V tomto podaní zopakoval svoje tvrdenia a skutkový stav s tým, že vzhľadom na tvrdenie žalovaného, že v kontexte odstúpenia 1 a odstúpenia 2 Nájomná zmluva zanikla a žalobca predmetný nebytový priestor naďalej užíva bez akéhokoľvek právneho dôvodu, je namieste domáhať sa vypratania týchto nebytových priestorov.

9. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalobca vo vyjadrení zo dňa 26.11.2021 nesúhlasil s tvrdeniami žalovaného. Zopakoval, že nemal vedomosť od žalovaného o použití zabezpečovacieho vkladu, zotrval na výsluchu svedka V. R.a, zopakoval svoje tvrdenia o šikanóznom výkone práva žalovaným a v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku s odkazom na rozhodnutie NS ČR zo dňa 31.01.2007 sp. zn. 25Cdo/874/2005. Poukázal na to, že už samotná Nájomná zmluva je v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, pretože zakladá nerovnováhu jej účastníkov prostredníctvom zmluvných dojednaní zakladajúcich nerovnosť zmluvných strán v neprospech žalobcu. Zopakoval aj tvrdenia o odlišnom prístupe žalovaného k ďalším nájomcom v Obchodnom centre DUBRAWA. Tvrdil, že vzhľadom na zistenie žalovaného, že jeho odstúpenie 1

od nájomnej zmluvy by mohlo mať právne vady, hľadal ďalší dôvod ukončenia nájomného vzťahu so žalobcom, čo realizoval prostredníctvom odstúpenia 2 od Nájomnej zmluvy, čo žalobca považoval za šikanózný výkon práva. Podľa žalobcu cieľom žalovaného bolo čím rýchlejšie ukončenie nájomného vzťahu a uprednostnenie iného vopred určeného nájomcu a takýmto výkonom práva žalovaný znevýhodnil žalobcu oproti ostatným nájomcom v rovnakom postavení, ktorí tiež nemali zaplatený zabezpečovací vklad a/alebo nepredložili poistný certifikát, pričom svoje úkony žalovaný zameral výlučne voči žalobcovi. Poukázal aj na výsluch ním navrhovaného svedka E. V., s ktorým žalovaný po predchádzajúcom ukončení nájomného vzťahu dňa 28.04.2021 uzavrel novú nájomnú zmluvu, v ktorej bola uvedená povinnosť predložiť poistný certifikát, pričom žalovaný od tohto nájomcu splnenie tejto povinnosti nepožadoval.

10. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalobca sa vyjadril k vzájomnej žalobe podaním zo dňa 30.11.2021, v ktorom uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniami žalovaného vo vzájomnej žalobe, v celosti ich rozporuje, považuje ich za účelové, nepravdivé a tendenčné, pričom žalovaný vzájomnú žalobu odôvodnil zhodne so svojim vyjadrením zo dňa 27.09.2021, ktoré tvrdenia žalobca poprel vo vyjadrení zo dňa 20.10.2021.

11. Po vykonanom dokazovaní okresný súd žalobu žalobcu vo výrokoch I. až IV. zamietol a na druhej strane vyhovel vzájomnej žalobe žalovaného a vo výroku V. uložil žalobcovi povinnosť vypratať nebytový priestor.

12. K žalobcom navrhovaným petitom o určenie neplatnosti odstúpenia 1 a 2 od Nájomnej zmluvy (výrok I. a II. napadnutého rozhodnutia) poukázal okresný súd na ust. § 137 písm. a) až d) CSP. Podľa jeho názoru nie je možné domáhať sa určenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy ako jednostranných právnych úkonov. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami podľa § 2 ods. 1 OZ a určenie existencie právnej skutočnosti, napr. že právny úkon je neplatný, odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Dospel k záveru, že právna úprava CSP pripúšťa žalobu o určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu, najmä z hmotného práva. Žalobcom navrhovaný petit určenia neplatnosti právneho úkonu však z osobitného predpisu nevyplýva a preto považoval žalobný návrh za vadný. V konaní však okresný súd pokračovať mohol, pretože z obsahu žaloby je zrejmé, že žalobca sa de facto domáhal určenia, že nájomný vzťah medzi stranami sporu trvá (výrok III.) a petit I. a II. o určenie neplatnosti odstúpenia 1 a 2 považoval za nadbytočný. Takáto žaloba je podľa okresného súdu v tejto časti neprípustná a z procesných dôvodov musí byť zamietnutá tak, ako ju okresný súd v napadnutom rozhodnutí vo výrokoch I. a II. aj zamietol. Prípustnou žalobou je žaloba o určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je tu naliehavý právny záujem. Pokiaľ žalobca tvrdil, že ním uvádzané odstúpenia sú neplatné, potom sa mohol svojho práva domáhať žalobou o určenie, že účinky nájomnej zmluvy ďalej trvajú pri prejudiciálnom posúdení platnosti alebo neplatnosti odstúpenia od zmluvy tak, ako to v navrhovanom petite pod č. III. aj žalobca žiadal. Dospel preto k záveru, že petity, ktorými sa žalobca domáhal určenia neplatnosti odstúpenia 1 a 2, sú neprípustné a nadbytočné, majú však prejudiciálny význam vo vzťahu k výroku III. navrhovaného žalobcom, a to k určeniu, či nájom podľa zmluvy o nájme zo dňa 24.06.2013 v znení jej dodatkov naďalej trvá. Okresný súd sa preto prejudiciálne zaoberal platnosťou alebo neplatnosťou odstúpenia od zmluvy.

13. Vo vzťahu k odstúpeniu 1 (zo dňa 11.05.2021) od Nájomnej zmluvy okresný súd konštatoval, že došlo k použitiu zabezpečovacieho vkladu na úhradu nájomného za mesiac november 2020 až január 2021 na základe žiadosti žalobcu zo dňa 01.12.2020. Žalovaný síce na túto žiadosť žalobcu písomne nereagoval, ale z vyjadrenia samotného konateľa žalobcu, ako aj z výpovede a vyhlásenia svedka V. R.a vyplýva, že uvedenú situáciu preberali a nielen vo vzťahu k žalobcovi, ale aj k iným nájomcom bol postup žalovaného ako prenajímateľa taký, že umožňoval použitie zabezpečovacieho vkladu na úhradu dlžného nájomného. Tomuto zodpovedá aj skutočnosť, že žalobca k 26.01.2021 doplatil dlžnú sumu na nájomnom vo výške 170,94 Eur, ktorá predstavovala rozdiel medzi nájomným pokrytým zabezpečovacím vkladom a skutočnou výškou nájomného, ako aj skutočnosť, že následná fakturácia za obdobie november 2020 až január 2021 zo strany žalovaného bola zrušená. Podľa okresného súdu tvrdenie žalobcu o tom, že nebol zo strany žalovaného písomne informovaný o použití zabezpečovacieho vkladu je pravdivé, pričom takéto písomné oznámenie nebolo doručené podľa bodu 9.9, resp. 9.11 Nájomnej zmluvy. Na druhej strane však bod 4.6 Nájomnej zmluvy uvádza povinnosť prenajímateľa informovať o použití zabezpečovacieho vkladu. Okresný súd preto dospel k záveru, že prenajímateľ informoval o použití zabezpečovacieho vkladu žalobcu ako nájomcu, ale tak

neurobil písomne. Žalovaný si podľa okresného súdu svoju povinnosť splnil podľa čl. 4.6, pretože iné logické vysvetlenie zaplataenia nájomného za obdobie november 2020 až január 2021 nie je možné. Porušenie povinnosti prenajímateľa oznámiť písomne použitie zabezpečovacieho vkladu nemení nič na povinnosti žalobcu ako nájomcu, ktorý si bol vedomý použitia zabezpečovacieho vkladu síce len v ústnej rovine, avšak v súlade s čl. 4.6 Nájomnej zmluvy bol povinný doplatiť ho a udržiavať v dohodnutej výške. Podstatným podľa okresného súdu pri konštatovaní platnosti alebo neplatnosti odstúpenia 1 od zmluvy je však skutočnosť, že porušenie povinnosti podľa čl. 4.6 Nájomnej zmluvy udržiavať zabezpečovací vklad v dohodnutej výške počas celej doby platnosti zmluvy, bolo v zmysle čl. 5.4 zmluvy dohodnuté ako podstatná podmienka zmluvy, ktorej porušenie má za následok právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy. Podľa okresného súdu sa teda jedná o odstúpenie od zmluvy z dôvodu jeho podstatného porušenia. Omeškaním s povinnosťou doplatiť zabezpečovací vklad nájomca porušil podstatné podmienky Nájomnej zmluvy a teda s poukazom na § 345 ObZ pre jeho omeškanie, ktoré podľa zmluvy bolo podstatným porušením zmluvy, mohol žalovaný ako prenajímateľ od zmluvy odstúpiť oznámením, avšak bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o porušení dozvedel. Pokiaľ nepochybné po 26.01.2021 žalovaný vedel, že zabezpečovací vklad bol spotrebovaný a že sa jedná o podstatné porušenie, keďže tak bolo dohodnuté, mal možnosť od zmluvy odstúpiť, avšak bez zbytočného odkladu. Pokiaľ žalovaný od zmluvy odstúpil po viac ako troch mesiacoch, takéto odstúpenie nie je možné považovať za odstúpenie urobené bez zbytočného odkladu a preto od zmluvy mohol odstúpiť len spôsobom podľa § 346 ObZ ako pri nepodstatnom porušení, t.j. ak si druhá zmluvná strana nespĺnila svoju povinnosť ani v dodatočnej lehote, ktorá mala byť poskytnutá. Pokiaľ žalovaný dňa 10.05.2021 žalobcu vyzval na doplnenie zabezpečovacieho vkladu tak, aby celková suma dosahovala čiastku 3.225,94 Eur a poskytol mu lehotu 15 dní na splnenie tejto povinnosti, potom nie je možné konštatovať, že odstúpenie vykonané na druhý deň, t.j. skôr ako lehota na plnenie vôbec začala plynúť, by bolo urobené platne, pretože síce dodatočná lehota bola primeraná, ale žalovaný k odstúpeniu pristúpil pred jej plnením, pričom navyše žalobca si svoju povinnosť doplatením dňa 19.05.2021 splnil v rámci dodatočnej lehoty. Okresný súd preto odstúpenie 1 považoval za neplatné a Nájomná zmluva podľa jeho názoru naďalej platila.

14. Vo vzťahu k namietanému odstúpeniu 2 (zo dňa 21.06.2021) od Nájomnej zmluvy, ktoré žalovaný realizoval s odkazom na čl. 5.1.24 zmluvy pre nesplnenie povinnosti žalobcu ako nájomcu raz ročne najneskôr do 31.12.2020 predložiť písomné potvrdenie poisťovacej spoločnosti o existencii poisťných zmlúv a o splnení povinnosti zabezpečiť vinkuláciu poisťného plnenia s tým, že uvedené plnenie je v zmysle čl. 5.3 v spojení s čl. 8.6.1 zmluvy podstatnou podmienkou zmluvy, a teda dôvodom na odstúpenie od zmluvy, okresný súd uviedol, že medzi stranami sporu nebola sporná skutočnosť, že žalobca si svoju povinnosť predložiť poisťný certifikát nespĺnil a tento predložil až 06.07.2021, t.j. po odstúpení 2 od zmluvy. Okresný súd poukázal na dátum uzavretia Nájomnej zmluvy zo dňa 24.06.2013 v znení jej dodatku zo dňa 27.10.2016, pričom z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný sa snažil s nájomcami dohodnúť pri možnosti výpovede zmluvy z dôvodu nepredloženia dokladu o poistení predmetu nájmu, žalovaný z tohto dôvodu nevypovedal zmluvu napriek tomu, že bývalému konateľovi žalovaného bol dôvod pre výpoveď zmluvy známy. Podľa okresného súdu je nesporné, že po celé obdobie trvania nájomného vzťahu, ako to uviedol aj žalobca, čo žalovaný nerozporoval a nepredložil žiadny dôkaz, ktorý by svedčil o opaku, žalobca si svoju povinnosť preukazovať potvrdenie o poistení neplnil, čo bolo žalovaným tolerované a tomu nasvedčovala aj prax. Z tohto dôvodu žiadnemu nájomcovi nebolo odstúpenie od zmluvy pre nesplnenie tejto povinnosti ani dané a okresný súd dospel k záveru, že žalovaný postupoval k jednotlivým nájomcom selektívne a túto možnosť využil len voči žalobcovi. Takýto selektívny postup považoval okresný súd za správanie v rozpore s poctivým obchodným stykom podľa § 265 ObZ a zo strany žalovaného sa môže jednáť o šikanózný výkon práva sledujúci jeho záujem na ukončení nájomného vzťahu so žalobcom, čomu nasvedčuje aj postup opakovaného doručenia odstúpenia od zmluvy, ktorého platnosť žalobca namietal a následne mu bolo doručené odstúpenie pre nesplnenie ďalšej povinnosti, a to napriek tomu, že po dobu 6 rokov trvania nájomného vzťahu splnenie takejto povinnosti nevyžadoval. Okresný súd však zdôraznil, že pre neplatnosť odstúpenia 2 od zmluvy platí postup, ktorý mal byť aplikovaný podľa § 345, resp. § 346 ObZ tak, ako to bolo uvedené pri odstúpení 1 od zmluvy. Pretože predloženie poisťného certifikátu bolo podstatnou podmienkou zmluvy, bolo povinnosťou prenajímateľa pre nesplnenie tejto povinnosti odstúpiť bez zbytočného odkladu, čo však žalovaný neurobil a mohol odstúpiť pre nesplnenie tejto povinnosti, len ak poskytol dodatočnú lehotu na plnenie žalobcovi, avšak žiadna takáto lehota pred odstúpením poskytnutá nebola, pričom navyše žalobca si túto povinnosť splnil. Okresný súd preto aj odstúpenie 2 považoval za neplatné.

15. Podľa okresného súdu vzhľadom na znenie čl. III. bod 3.1.1 dodatku č. 1 mala Nájomná zmluva skončiť uplynutím dohodnutej doby, t.j. dňa 27.11.2021. Keďže obe odstúpenia od zmluvy okresný súd prejudiciálne posúdil ako neplatné, zmluva podľa neho kontinuálne trvala, vrátane práv a povinností z nej vyplývajúcich do 27.11.2021, t.j. dokedy bola uzavretá na dobu určitú. Podľa okresného súdu nebolo preukázané, že by došlo k prolongácii zmluvy ďalším dodatkom, takýto dodatok nebol uzavretý napriek tomu, že žalobca o jeho uzavretie žiadal, avšak žalovaným podpísaný nebol. Podľa okresného súdu k predĺženiu účinkov zmluvy nedošlo ani s poukazom na ust. § 676 ods. 2 OZ, pretože žalovaný ako prenajímateľ sa vzájomnou žalobou domáhal vypratania predmetnej nehnuteľnosti. Poukázal na to, že bolo by možné viesť polemiku ohľadne podania žaloby o vypratanie, keďže žalovaný ju časovo podal ešte predtým, ako nájom na dobu určitú uplynul (vzájomný návrh žalovaného zo dňa 29.10.2021 doručený súdu toho istého dňa), avšak tak učinil v reakcii na vtedy aktuálny procesný stav, kedy sa žalobca domáhal neplatnosti odstúpení od zmluvy, hoci žalovaný ich považoval za platné a vychádzajúc z toho, že ním dané odstúpenia od zmluvy sú platnými a k zániku nájomného vzťahu podľa žalovaného došlo a preto sa domáhal aj vypratania nehnuteľnosti, pričom v konaní účinky návrhu na vypratanie nehnuteľnosti pretrvávajú. Podľa okresného súdu by bolo nelogické nútiť žalovaného na podanie žaloby po 27.11.2021 opätovne v lehote 30 dní v zmysle § 676 ods. 2 OZ, keďže takúto žalobu už podal a z procesného hľadiska by konanie o takejto opätovne podanej žalobe muselo byť pre litispendenciu zastavené, prípadne žalovaný by musel z procesného hľadiska vziať svoju žalobu späť a následne podať rovnakú žalobu, ale v lehote po 27.11.2021. Podľa okresného súdu preto účinky podania žaloby o vypratanie pretrvávajú aj po 27.11.2021 a teda k predĺženiu nájmu za rovnakých podmienok na dobu 1 roka, t.j. do 27.11.2022 z tohto dôvodu nedošlo. Okresný súd poukázal na skutočnosť, že pre súd je rozhodujúci stav v čase vyhlásenia rozhodnutia a vzhľadom na to, že v čase vyhlásenia napadnutého rozhodnutia konštatoval neplatnosť odstúpení od zmlúv, avšak je možné konštatovať v dojednanej dobe dňa 27.11.2021 ukončenie nájmu, potom nájomný vzťah po tomto dátume už netrvá a preto žalobu v tretej výrokovej vete o určenie, že nájomný vzťah trvá po dátume 27.11.2021 zamietol.

16. Vo vzťahu k žalobcom navrhovaného výroku IV., v ktorom sa domáhal uložiť žalovanému povinnosť uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu o ďalších 5 rokov, okresný súd konštatoval, že žalovaný svoju povinnosť zo záväzkovo-právneho vzťahu porušil a takýto dodatok ku dňu vyhlásenia rozsudku neuzavrel, resp. v čase platnosti a účinnosti zmluvy tak neučinil. Podľa okresného súdu je otázne, či žalobca má právo sa domáhať uloženia povinnosti žalovanému takýto dodatok uzatvoriť, resp. či sa jedná o deliktuálnu zodpovednosť žalovaného za porušenie povinnosti s následnými z toho vyplývajúcimi konzekvenciami pre žalovaného. Tak ako to naznačil aj odvolací súd vo svojom uznesení č.k. 43Cob/86/2021-227 zo dňa 15.12.2021 v bode 47. odôvodnenia („Aj za predpokladu, že okresný súd dospeje k záveru, že povinnosť uzavrieť dodatok žalovanému vznikla a teda dospeje k záveru, že prišlo k porušeniu tejto povinnosti za času trvania nájomnej zmluvy, prípadné porušenie povinnosti žalovaného predĺžiť nájomnú zmluvu môže vyvolať určité deliktuálne následky na strane žalovaného, avšak nemá za následok vznik novej nájomnej zmluvy alebo predĺženie pôvodnej nájomnej zmluvy.“) dospel okresný súd k záveru, že uvedené porušenie je v rovine deliktuálnej a keďže k zániku nájomného vzťahu už došlo a žalovaný povinnosť uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve porušil, žalobcovi nič nebráni voči nemu vyvodiť deliktuálnu zodpovednosť spočívajúcu v náhrade škody a pod. Z uvedeného dôvodu preto okresný súd žalobu vo výroku IV. navrhovaného petitu zamietol.

17. Na základe záveru okresného súdu o ukončení nájmu nebytového priestoru na dobu určitú uplynutím doby dňa 27.11.2021 dospel okresný súd k záveru, že nájomný vzťah medzi stranami sporu už netrvá, žalobca nebytový priestor užíva bez právneho dôvodu a preto žalobcovi ako bývalému nájomcovi vznikla povinnosť predmet nájmu vydať žalovanému ako prenajímateľovi, čo neurobil. Okresný súd preto na základe vzájomnej žaloby zaviazal žalobcu na povinnosť predmet nájmu vypratať, a to do 30 dní od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia.

18. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania sa okresný súd riadil zásadou úspechu a v zmysle § 255 ods. 1 CSP žalovanému ako úspešnej strane sporu priznal právo na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100%.

19. Proti výroku III., IV., V. a VI. napadnutého rozhodnutia podal včas odvolanie žalobca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), c), h) CSP. V odvolaní vytýkal okresnému súdu, že nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, keď dňa 03.10.2022 na pojednávaní založil do spisu listinné dôkazy, ktoré podľa žalobcu preukazujú jeho tvrdenia ohľadne nerovnakého zaobchádzania

vo vzťahu k rôznym nájomcom a z ktorých vyplýva, že žalovaný ako prenajímateľ mal „silnejšieho“ záujemcu o predmetný nebytový priestor, a to spoločnosť GECCO s.r.o. a z tohto dôvodu sa žalobca stal pre žalovaného „nepohodlným“. Okresný súd sa preto nevysporiadal so žalobcom navrhnutými dôkazmi, ktoré nevykonal, čo preukazuje skutočnosťou, že tieto okresný súd v rozsudku úplne opomenul.

20. Podľa žalobcu napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Tvrdil, že platnosťou, resp. neplatnosťou odstúpenia 1 a 2 sa okresný súd zaoberal ako prejudiciálnou otázkou a ustálil, že tieto považuje za neplatné s tým, že Nájomná zmluva napriek týmto odstúpeniam naďalej platí. Napriek tomu, že okresný súd v rámci prejudiciálneho riešenia ustálil, že obidve odstúpenia od Nájomnej zmluvy sú neplatné, rozhodol výrokom I. a výrokom II., že žalobu o určenie ich neplatnosti zamietol, čo by bolo možné považovať za nesprávne právne posúdenie. Žalobca uviedol, že okresný súd v napadnutom rozhodnutí poukázal na to, že je pre neho rozhodujúci stav v čase vyhlásenia rozhodnutia, pričom v tomto okamihu vzhľadom na neplatnosť obidvoch odstúpení od zmluvy, avšak s ohľadom na ukončenie nájmu v dojednanej dobe dňa 27.11.2021 konštatoval, že nájomný vzťah po tomto dátume už netrvá a preto bola žaloba zamietnutá vo výroku III., čo súvisí aj so zamietnutím žaloby vo výroku IV. a uložením povinnosti vo výroku V. napadnutého rozhodnutia, pretože ak by v časti výroku III. nebola žaloba zamietnutá, nemohlo by dôjsť ani k zamietnutiu žaloby vo výroku IV. a uloženiu povinnosti vo výroku V. Podľa žalobcu napadnutý rozsudok spočíva v nesprávnom právnom posúdení, pretože okresný súd sa nedostatočne zaoberal aplikáciou § 676 ods. 2 OZ a obmedzil sa len na konštatovanie o podaní žaloby o vypratanie podľa bodu 72. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, a to napriek tomu, že žalovaný túto žalobu podal v rozpore so zákonnou lehotou a navyše na nepríslušný súd. S takýmto názorom žalobca nesúhlasil a považoval ho za nesprávne právne posúdenie uvedených otázok.

21. Žalobca poukázal na ust. § 676 ods. 2 OZ a na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 28.08.2007 sp.zn. 4Cdo/156/2006, ktorý rieši obnovenie nájomnej zmluvy po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, pričom prvou podmienkou obnovenia nájomnej zmluvy je, že nájomca vec užíva aj po skončení nájmu a druhou je, že prenajímateľ nepodá proti nemu návrh na vydanie veci alebo návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní. Podľa žalobcu v prejednávanej veci boli splnené obidve z vyššie uvedených hmotnoprávných podmienok a došlo k tzv. relocatio tacita (konkludentnému obnoveniu nájmu) za rovnakých podmienok na jeden rok. Ak žalovaný doručil žalobcovi odstúpenie 1 od Nájomnej zmluvy dňa 25.05.2021, lehota 30 dní na podanie žaloby na vypratanie uplynula najneskôr 26.06.2021. Ak žalovaný doručil žalobcovi odstúpenie 2 od Nájomnej zmluvy dňa 02.07.2021, potom 30-dňová lehota na podanie žaloby uplynula najneskôr 03.08.2021. Vzhľadom na záver okresného súdu pri riešení prejudiciálnej otázky o neplatnosti uvedených odstúpení, Nájomná zmluva sa skončila uplynutím času, a to dňa 27.11.2021. Podľa žalobcu potom 30-dňová lehota na podanie žaloby na vypratanie nebytového priestoru začala plynúť najskôr dňa 28.11.2021 a uplynula najneskôr dňa 28.12.2021. 30-dňová lehota na podanie žaloby nebola zo strany žalovaného dodržaná, keďže žaloba o vypratanie bola podaná predčasne dňa 29.10.2021, obidve odstúpenia od zmluvy sú neplatné a preto došlo ku konkludentnému obnoveniu nájmu na jeden rok do 27.11.2022, ktorý sa obnovuje aj opakovaním, ak nedôjde v ďalšej 30-dňovej lehote k podaniu žaloby o vypratanie, čo sa nestalo a teda došlo k opätovnému konkludentnému obnoveniu nájmu na jeden rok do 27.11.2023. V tejto súvislosti odkázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 26.05.2021 sp.zn. 7Co/57/2021.

22. Podľa žalobcu, ak žalovaný podal žalobu na vypratanie nebytového priestoru vzájomným návrhom zo dňa 29.10.2021, mal okresný súd túto vzájomnú žalobu ako predčasnú zamietnuť. Okresný súd preto vec nesprávne právne posúdil, avšak o vzájomnej žalobe vôbec nemal rozhodovať, pretože podľa § 20 písm. a) CSP pre vzájomnú žalobu na vypratanie nebytového priestoru je daná výlučná miesta príslušnosť podľa § 20 písm. a) CSP, keďže sa jedná o spor, ktorý sa týka vecného práva k nehnuteľnosti. Poukázal na to, že v zmysle ust. § 126 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, pričom žaloba o vypratanie nehnuteľnosti je jednou z vlastníckych žalôb a žalobca namietal miestnu nepríslušnosť Okresného súdu Lučenec na prejednanie sporu na základe vzájomnej žaloby a navrhol vylúčenie vzájomnej žaloby na samostatné konanie a postúpenie veci príslušnému súdu. Otázkou miestnej príslušnosti preto okresný súd nesprávne právne posúdil. Podľa žalobcu okresný súd sa v rozsudku vôbec nezaoberal námietkou miestnej príslušnosti uplatnenou žalobcom vo vzťahu ku konaniu o vypratanie nehnuteľnosti, čím nesprávnym procesným postupom znemožnil žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

23. Vo vzťahu k zamietnutiu žaloby o uloženie povinnosti uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu o ďalších 5 rokov, podľa žalobcu okresný súd v tejto časti vec nesprávne právne posúdil. Žalobca v odvolací uviedol svoje presvedčenie, že spravodlivému usporiadaniu svedčí uloženie povinnosti uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu o ďalších 5 rokov a nie je možné sa stotožniť len s konštatovaním súdu, že „žalovaný svoju povinnosť zo záväzkovo-právneho vzťahu porušil a takýto dodatok ku dňu vyhlásenia rozsudku neuzatvoril, resp. v čase platnosti a účinnosti zmluvy tak neučinil. Otázkou zostáva, či žalobca má právo domáhať sa uloženia povinnosti žalovanému takýto dodatok uzavrieť, resp. či sa jedná o deliktuálnu zodpovednosť žalovaného za porušenie povinnosti s následnými z toho vyplývajúcimi konsekvenciami pre žalovaného.“ Podľa žalobcu rozsudok prvej inštancie spočíva v nesprávnom právnom posúdení.

24. Žalobca ďalej v podanom odvolaní vytykal napadnutému rozhodnutiu porušenie práva na spravodlivý proces a napadnuté rozhodnutie považoval za arbitrárne, bez dostatočného odôvodnenia. Podľa žalobcu z napadnutého rozhodnutia nevyplýva ako okresný súd dospel a na základe ktorých skutočností k svojim záverom. Nesprávnym procesným postupom okresný súd znemožnil žalobcovi uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a zároveň na základe vykonaných dôkazov dospel okresný súd k nesprávnym skutkovým zisteniam a nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, pričom sa v rozsudku s kľúčovými skutkovými a právnymi otázkami riadne nevysporiadal. Napadnuté rozhodnutie zároveň vychádza aj z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na povinné náležitosti písomne vyhotoveného rozsudku podľa § 220 CSP, poukázal na závery Najvyššieho súdu ČSSR zo dňa 23.11.1967 sp. zn. Prz 36/67, na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 11408-52 zo dňa 12.06.2008. Uviedol, že už len samotné opomenutie námietok a tvrdení žalovaného alebo aj dôkazmi nepodložené tvrdenia súdu prvej inštancie, robia napádaný rozsudok nepreskúmateľným, a teda nezákonným. Žalobca dostatočne preukázal svoj nárok a napadnuté rozhodnutie neobsahuje dostatok skutkových a právnych záverov a preto jeho výklad a závery sú svojvoľné a neodôvodnené. Uviedol, že napadnuté rozhodnutie je nedostatočne odôvodnené, resp. nevysporiadalo sa so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami podstatnými pre rozhodnutie vo veci, čím bolo znemožnené žalobcovi uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Navrhol, aby odvolací súd zmenil napadnuté rozhodnutie a vydal rozsudok, ktorým vyhovie žalobnému petitu III., IV., zamietne vzájomnú žalobu o vypratanie nebytových priestorov, prizná mu náhradu trov konania, alternatívne, aby zrušil napadnutý výrok III., IV., V., VI. a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie.

25. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný podaním zo dňa 02.01.2023, v ktorom podané odvolanie považoval za nedôvodné. Podľa žalovaného napadnuté rozhodnutie okresného súdu v napadnutej časti netrpí žiadnou skutkovou ani právnou vadou. Žalovaný pre úplnosť uviedol, že nesúhlasí so závermi okresného súdu o nedôvodnosti, resp. neplatnosti odstúpení od Nájomnej zmluvy s poukazom na jej čl. 1.1 24, v ktorom si strany sporu vylúčili aplikáciu časti ust. § 345 ods. 1 ObZ o možnosti odstúpenia len bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o porušení povinnosti strana dozvedela.

26. Žalovaný nesúhlasil s dôvodmi odvolania uvedených žalobcom v odvolaní. Podľa žalovaného okresný súd vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu a jeho rozhodnutie vychádza zo správneho právneho posúdenia veci.

27. K nevykonaniu navrhovaných dôkazov žalovaný uviedol, že dôkazy týkajúce sa nájomcu GECO, s.r.o. s prejednávanou vecou nesúviseli ani okrajovo. V určitom momente sa žalovanému naskytla možnosť uzavrieť s uvedenou spoločnosťou nájomnú zmluvu, avšak nie na priestor žalobcu, ale na súvisiaci priestor. Podľa žalovaného okresný súd vec aj správne právne posúdil v kontexte predchádzajúcich uznesení odvolacieho súdu pri rozhodovaní o odvolaniach proti uzneseniam o nenariadení neodkladných opatrení. Pretože žalobca formuloval petit ako samostatné výroky, ktoré neboli alternatívne, ani eventuálne a každý z nich mohol byť predmetom samostatného konania, pričom vzhľadom na formuláciu žaloby sa v prípade výrokov I. a II. nejednalo o tzv. prejudiciálne otázky, okresný súd postupoval správne, keď každý výrok žalobcu zamietol osobitným výrokom.

28. Žalovaný nesúhlasil ani s nesprávnou aplikáciou a nedostatočným zaobaraním sa ust. § 676 ods. 2 OZ a túto námietku považoval za nedôvodnú. Podľa poslednej judikatúry je v prípade zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov právna úprava skončenia nájmu komplexná, v dôsledku čoho je na skončenie nájmu vylúčená aplikácia ustanovení všeobecného predpisu, t.j. Občianskeho zákonníka o skončení nájmu. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 11.12.2018 sp.zn.

30Obdo/34/2018. Aplikácia § 676 ods. 2 OZ je na danú vec neaplikovateľná a k žiadnemu obnoveniu nájmu nebytového priestoru dôjsť nemohlo. Pokiaľ žalobca vytykal porušenie jeho práva na spravodlivý proces, podľa žalovaného sú tieto výhrady všeobecné, formálne bez uvedenia konkrétnej skutočnosti. Podľa žalovaného napadnutým rozhodnutím nedošlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces. Z napadnutého rozhodnutia je možné bez akýchkoľvek pochybností pochopiť, ako sa okresný súd s nastoleným sporom vysporiadal. Žalovaný považoval napadnuté rozhodnutie v napadnutej časti za vecne a právne správne a aj za riadne odôvodnené. Navrhol preto, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie potvrdil.

29. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadril žalobca podaním zo dňa 26.01.2023. V ňom nesúhlasil s tvrdeniami žalovaného vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu. Uviedol, že samotnú zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 24.06.2013 považuje za nevyváženú v neprospech žalobcu ako nájomcu a okresný súd mal poskytnúť žalobcovi ochranu ako slabšej strane. Poukázal na to, že okresný súd mal postupovať vo veci spravodlivo v zmysle čl. 2 ods. 1 a 2 CSP v súlade s princípom právnej istoty a odkázal v tejto súvislosti na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 10Sžso/30/2016 zo dňa 29.11.2017. Nesúhlasil s tvrdením žalovaného, že predložené dôkazy týkajúce sa nájomcu GECO, s.r.o. s prejednávanou vecou nesúviseli ani okrajovo. K aplikácii ust. § 676 ods. 2 OZ, a k uzneseniu Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Obdo/34/2018 poukázal na vyjadrenie H. H. X., sudcu Krajského súdu v Trnave komentujúceho vyššie uvedené rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ktorý tento záver nepovažoval za presný. Pri aplikácii ust. § 676 ods. 2 OZ žalobca poukázal na chronológiu úpravy zákona č. 116/1990 Zb., na zmenu Občianskeho zákonníka č. 509/1991 Zb. a dôvodovú správu k nej, z ktorých má vyplývať, že všeobecné ustanovenia § 663 až 684 OZ sa majú aplikovať vo všetkých druhoch nájmov, ktoré sú upravené špecifickými ustanoveniami, pričom aj na nájom a podnájom nebytových priestorov v zmysle úpravy § 720 Občianskeho zákonníka, ktorý odkazuje na osobitnú úpravu, sa má použiť všeobecné ustanovenie o nájme. Žalobca ďalej poukazoval na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR R 47/1999, ako aj na rozhodnutie R 4/2009, sp.zn. 3Cdo/112/2012, ako aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 26Cdo/2689/2012. Uviedol, že v danom prípade sa má aplikovať na prolongáciu nájmu ust. § 676 ods. 2 OZ a žalovaný nevyvrátil jeho tvrdenia o použití tohto ustanovenia.

30. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný podaním zo dňa 08.02.2023, v ktorom považoval vyjadrenia žalobcu za nedôvodné. Tvrdenia žalobcu o nevyváženosti Nájomnej zmluve žalovaný poprel a poukázal, že túto námietku uplatnil žalobca neskoro. Zotrval na nedôvodnosti predložených dôkazov týkajúcich sa nájomcu GECO, zotrval aj na svojich záveroch o neaplikovateľnosti ust. § 676 ods. 2 OZ na predĺženie nájmu týkajúceho sa nebytového priestoru a keďže Nájomná zmluva dohodnutá na dobu určitú bola ukončená ku dňu 27.11.2021, potom žalobca stratil akúkoľvek dobromyseľnosť vo vzťahu k užívaniu predmetných priestorov. Napriek tomu predmetný priestor užíva a neplatí zaň. Navrhol preto napadnuté rozhodnutie potvrdiť.

31. Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací prejednal vec podľa § 379 a § 380 Civilného sporového poriadku (ďalej „CSP“) bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, pretože nie je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie vykonané súdom prvej inštancie a nevyžaduje to ani dôležitý verejný záujem. Rozsudok bol v zmysle § 378 ods. 1 a § 219 ods. 1 CSP odvolacím súdom verejne vyhlásený, čo bolo v zmysle § 219 ods. 3 CSP oznámené na úradnej tabuli krajského súdu.

32. Z obsahu spisu a vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie vyplýva, že žalobca, ako nájomca, uzatvoril som žalovaným, ako prenajímateľom, Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 2.06A/2013 dňa 24.06.2013 (ďalej „Nájomná zmluva“), ktorej predmetom podľa čl. I., bod 1.1.6 bol nebytový priestor č. 206A o celkovej výmere 24,20 m² nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží Obchodného centra určeného v bode 1.1.5 a špecifikovaného podľa Prílohy č. 1, Prílohy č. 2 a Prílohy č. 3. V zmysle čl. I., bod 1.1.11 mesačná výška nájomného za meter štvorcový podlahovej plochy priestoru bola dohodnutá v sume 31,- Eur bez DPH, čo mesačne predstavuje 750,20 Eur bez DPH.

33. Podľa čl. I., bod 1.1.16 Nájomnej zmluvy zabezpečovacím vkladom sa rozumie suma minimálne vo výške 2.998,08 Eur určená v každom okamihu doby trvania nájmu ako súčet trojnásobku nájomného vyčísleného za mesiac na celú podlahovú plochu (výmeru) priestoru zvýšeného o DPH a trojnásobku úhrad vyčíslených za mesiac na celú podlahovú plochu (výmeru) priestoru zvýšených o DPH, ktorá má slúžiť na zabezpečenie splnenia povinností nájomcu, ktoré má alebo bude mať voči prenajímateľovi a ďalších povinností nájomcu, ktoré sú definované v tejto zmluve. Účel a využitie zabezpečovacieho

vkladu a ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán týkajúce sa zabezpečovacieho vkladu sú uvedené v bodoch 4.6 až 4.9.

34. V zmysle čl. I., bod 1.1.17 Nájomnej zmluvy dobou trvania nájmu sa rozumie doba, počas ktorej bude nájomný vzťah založený touto zmluvou trvať. Zmluvné strany sa dohodli, že dobou trvania nájmu sa bude rozumieť obdobie 39 mesiacov od začiatku nájmu. V prípade, že nájomca najneskôr šesť mesiacov pred ukončením doby trvania nájmu písomne požiada prenajímateľa o predĺženie dohodnutej doby nájmu, sú zmluvné strany povinné spoločne uzavrieť dodatok k tejto zmluve, ktorým sa doba trvania nájmu predĺži o päť rokov od skončenia pôvodnej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy.

35. V zmysle čl. I., bod 1.1.24 podstatnými podmienkami tejto zmluvy sa rozumejú všetky podmienky, práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy a uvedené v bode 5.3., ktorých porušenie druhou zmluvnou stranou považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy. Na prípady porušenia povinností, ktoré v zmysle tejto zmluvy predstavujú podstatné podmienky tejto zmluvy sa budú primerane aplikovať ustanovenia § 345 a nasl. Obchodného zákonníka, pričom na prenajímateľa sa v uvedených prípadoch nebude aplikovať ustanovenie § 345 ods. 1 časť vety za druhou čiarkou Obchodného zákonníka, t.j. nebude sa aplikovať povinnosť prenajímateľa oznámiť nájomcovi, že od tejto zmluvy odstupuje bez zbytočného odkladu po tom, ako sa prenajímateľ dozvie o porušení povinností nájomcu predstavujúcej podstatnú podmienku tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v predošlej vete kedykoľvek po tom, ako sa dozvie o porušení povinností nájomcu, a to aj v prípade, že by nájomca už predmetnú povinnosť medzičasom splnil.

36. Podľa čl. IV., bod 4.2. Nájomnej zmluvy nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné, a to za celý kalendárny mesiac doby trvania nájmu (bez ohľadu na počet dní daného kalendárneho mesiaca). V prípade, že nájomný vzťah založený touto zmluvou bude trvať iba časť kalendárneho mesiaca, nájomca bude povinný zaplatiť iba takú časť nájomného, ktorá pomerne zodpovedá dobe trvania nájomného vzťahu v danom kalendárnom mesiaci. Uvedené platí obdobne aj vo vzťahu k povinnosti nájomcu platiť úhrady. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné vždy najneskôr do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca (vrátane), za ktorý sa nájomné uhradza, a to aj v prípade, ak by sa nájomca o vystavení daňového dokladu (faktúry) na uhradenie nedozvedel ani do skončenia príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý nájomné uhradza a ak by z daňového dokladu vystaveného zo strany prenajímateľa na zaplatenie nájomného vyplývalo, že splatnosť nájomného nastane až po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhradza.

37. Podľa čl. IV., bod 4.6. zmluvné strany týmto započítavajú zabezpečovací vklad uhradený nájomcom podľa zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy na splnenie povinnosti nájomcu uhradiť zabezpečovací vklad podľa tejto zmluvy. Pokiaľ nájomca z akéhokoľvek dôvodu neuhradí prenajímateľovi zabezpečovací vklad alebo jeho časť pred uzavretím tejto zmluvy, alebo pokiaľ došlo k jeho použitiu pred uzatvorením tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa zabezpečovací vklad, resp. jeho neuhradenú alebo použitú časť najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje počas celej doby platnosti tejto zmluvy udržiavať zabezpečovací vklad vo výške stanovenej v bode 1.1.16. V prípade, ak dôjde zo strany prenajímateľa k použitiu zabezpečovacieho vkladu alebo ak v dôsledku zvýšenia nájomného alebo úhrad dôjde k zvýšeniu výšky zabezpečovacieho vkladu, nájomca sa zaväzuje najneskôr do piatich dní odo dňa, kedy nastala niektorá z dvoch skutočností uvedených v predošlej vete, zaplatiť na bankový účet prenajímateľa sumu rovnajúcu sa sume použitej prenajímateľom alebo sume rovnajúcej sa rozdielu medzi pôvodnou výškou zabezpečovacieho vkladu a novou výškou zabezpečovacieho vkladu tak, aby bola nepretržite splnená povinnosť nájomcu udržiavať zabezpečovací vklad v stanovenej výške. O použití zabezpečovacieho vkladu bude prenajímateľ informovať nájomcu.

38. Podľa čl. IV., bod 4.7. Nájomnej zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený použiť zabezpečovací vklad na úhradu nasledovných záväzkov nájomcu (a to bez ohľadu na ich uvedené poradie):

- 4.7.1. splatné nájomné, so zaplatením ktorého je nájomca v omeškaní,
- 4.7.2. splatné úhrady, so zaplatením ktorých je nájomca v omeškaní.

39. Podľa čl. IV., bod 4.8. zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený použiť v zmysle bodu 4.7. zabezpečovací vklad tak, že nesplnený záväzok nájomcu uhradí z finančných

prostriedkov tvoriacich zabezpečovací vklad, na čo ho nájomca týmto splnomocňuje (a prenajímateľ toto plnomocenstvo v celom rozsahu prijíma). Okamihom uvedeného použitia zabezpečovacieho vkladu sa tieto použité finančné prostriedky stávajú vlastníctvom prenajímateľa a ten je oprávnených ich použiť na uspokojenie predmetného záväzku nájomcu. Na účinné použitie zabezpečovacieho vkladu a na úhradu nesplneného záväzku nájomcu v zmysle predošlých viet nie je potrebný dodatočný právny úkon zo strany prenajímateľa (t.j. prenajímateľ nie je povinný napríklad osobitným právnym úkonom započítať uhradenú pohľadávku voči pohľadávkam nájomcu). Podľa čl. IV., bod 4.10. nájomca sa zaväzuje za každý kalendárny mesiac doby trvania nájmu platiť prenajímateľovi úhrady v súlade s podmienkami tejto zmluvy.

40. Podľa čl. V., bod 5.1.22 nájomca okrem iných povinností uvedených v tejto zmluve sa zaväzuje uzatvoriť najneskôr do piatich dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy s poisťovacou spoločnosťou poskytujúcou svoje služby na území Slovenskej republiky poisťnú zmluvu a udržiavať počas celej doby trvania nájmu v platnosti poistenia založené na ich základe (v zmysle bodov 5.1.22.1 a 5.1.22.2).

41. Podľa čl. V., bod 5.1.24 nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr do desiatich dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy a následne raz ročne (najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roku s výnimkou prvého (1.) kalendárneho roku doby trvania nájmu) a vždy na vyžiadanie prenajímateľa písomné potvrdenia poisťovacej spoločnosti a/alebo doklad (a) o existencii poisťných zmlúv uvedených v bode 5.1.22, (b) o splnení povinností zabezpečiť vinkuláciu poisťného plnenia podľa bodu 5.1.23 a (c) o uhradení poisteného za príslušný kalendárny rok podľa poisťných zmlúv uvedených v bode 5.1.22.

42. Podľa čl. V., bod 5.3. zmluvné strany sa dohodli, že podstatnými podmienkami tejto zmluvy sú povinnosti nájomcu uvedené v bodoch 3.4., 4.2., 4.6., 4.10. v spojení s bodom 4.14., 5.1.1, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.11, 5.1.12, 5.1.15, 5.1.17, 5.1.22, 5.1.23, 5.1.24 a 5.1.25.

43. Podľa čl. VIII., bod 8.1.3 Nájomnej zmluvy pred uplynutím doby trvania nájmu môže nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniknúť v prípade odstúpenia od tejto zmluvy dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

44. Podľa čl. VIII., bod 8.6.1 prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak nájomca poruší ktorúkoľvek z podstatných podmienok tejto zmluvy alebo podľa bodu 8.6.3, ak nájomca poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť podľa tejto zmluvy, ktorá nie je podstatnou podmienkou tejto zmluvy a toto porušenie nenapraví alebo neodstráni ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa v dostatočnej prenajímateľom stanovenej lehote.

45. Podľa čl. VIII., bod 8.6.4 prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak nájomca je v omeškaní s akoukoľvek inou platbou ako je uvedená v bode 8.6.2 o viac ako päť dní.

46. Podľa čl. IX., bod 9.9. pokiaľ nie je v tejto zmluve výslovne uvedené inak, všetky úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením musia byť urobené v písomnej forme.

47. V zmysle čl. III. bod 3.1.1 Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvoreného stranami sporu dňa 27.10.2016, zmluvné strany dohodli predĺženie doby trvania nájmu do dňa 27.11.2021. Zároveň bolo dohodnuté, že v prípade, že nájomca najneskôr šesť mesiacov pred skončením doby trvania nájmu písomne požiada prenajímateľa o predĺženie dohodnutej doby trvania nájmu, sú zmluvné strany povinné spoločne uzavrieť dodatok k tejto zmluve, ktorým sa doba nájmu predĺži o päť rokov od skončenia pôvodnej doby nájmu podľa tejto zmluvy.

48. Žalobca podaním zo dňa 01.12.2020 požiadal žalovaného o zaplatenie nájomného prostredníctvom zabezpečovacieho vkladu. V žiadosti uviedol, že v dôsledku dlhotrvajúcej pandémie koronavírusu, poklesu tržieb, zákazníkov a zatvorených prevádzok žiada o zaplatenie nájomného (Trafika OC Dubrawa) prostredníctvom zabezpečovacieho vkladu (kaucie) za mesiace november 2020, december 2020 a január 2021. Po zlepšení pandemickej situácie a vyplatení štátnych dotácií doplatí späťne trojmesačnú kauciu v hodnote 2.998,08 Eur na účet prenajímateľa.

49. Žalobca písomným podaním zo dňa 26.04.2021 adresovaným žalovanému požiadal o predĺženie nájmu k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2.06A/2013 v znení dodatku 1 v Obchodnom centre

Dubrawa na ďalších päť rokov. O zaslaní žiadosti žalobca predložil kópiu podacieho lístka zo dňa 26.04.2021.

50. V podaní zo dňa 10.05.2021 adresovaného žalobcovi oznámil žalovaný indexáciu ceny nájomného pre rok 2021 a zároveň vyzval na doplnenie zábezpeky sumou 56,92 Eur tak, aby celková suma zabezpečenia k aktuálnemu účtovnému obdobiu bola 3.225,94 Eur, t.j. vo výške sumy trojnásobku mesačnej platby nájomného a poplatku za služby spolu s príslušnou DPH.

51. Z potvrdenia Tatra banky, a. s. zo dňa 15.05.2021 vyplýva, že žalobca uhradil dňa 19.05.2021 sumu 2.998,08 Eur s oznámením účelu platby - zabezpečovací vklad a zároveň toho istého dňa uhradil sumu 227,86 Eur ako doplnenie zábezpeky.

52. Žalovaný písomným podaním zo dňa 11.05.2021 adresovaným žalobcovi s poukazom na čl. 4.2., 4.6., 4.10. zmluvy uviedol, že zabezpečovací vklad, ktorý žalobca zložil vo výške 2.998,08 Eur bol v celom rozsahu dňa 26.01.2021 na základe vzájomnej dohody použitý na úhradu žalobcových splatných záväzkov spolu vo výške 3.169,02 Eur - nájomného a úhrad za mesiace november 2020, december 2020 a január 2021, fakturovaného faktúrami č. 1020200249, 1020200274 a 1020210009, pričom po použití zabezpečovacieho vkladu žalobca na úhradu svojich záväzkov titulom nájomného a úhrad za mesiace november 2020, december 2020 a január 2021 ešte doplatil dňa 26.01.2021 sumu 170,94 Eur. Napriek tomu, že žalovaný informoval žalobcu o použití celého zabezpečovacieho vkladu na úhradu záväzkov za mesiace november, december 2020 a január 2021 a o potrebe doplatku sumy 170,94 Eur na plnú úhradu týchto záväzkov, zabezpečovací vklad v lehote piatich dní podľa bodu 4.6. zmluvy vo výške 3.169,02 Eur do dňa 11.05.2021 zaplatený nebol. Žalovaný poukázal na zmluvné ustanovenia čl. V., bod 5.3., 4.2., 4.6., 1.1.24. zmluvy. Vzhľadom na to, že žalobca v rozpore s bodom 4.6. zmluvy nezaplatil na bankový účet prenajímateľ zabezpečovací vklad a táto povinnosť je podstatnou podmienkou zmluvy, v súlade s bodom 8.6.1 a 8.6.4 od zmluvy v celom rozsahu odstúpil (odstúpenie 1).

53. Žalobca v písomnom podaní zo dňa 20.05.2021 požiadal žalovaného o predĺženie nájmu nebytových priestorov na dobu ďalších päť rokov a o doručení žiadosti predložil kópiu poštového podacieho lístka zo dňa 20.05.2021 adresovaného F. Ing. O. C., ako aj žalovanému.

54. V písomnom podaní zo dňa 03.06.2021 žalobca, v zastúpení advokátom, oznámil žalovanému, že jeho odstúpenie od zmluvy považuje za neplatné s tým, že nebol upovedomený o použití zabezpečovacieho vkladu a keďže o jeho použití nemal vedomosť, nemohol ho ani doplniť do piatich dní od jeho použitia, a teda sa nemohol dostať ani do omeškania. Žalobca uviedol, že si svoju povinnosť splnil a zabezpečovací vklad dňa 19.05.2021 doplnil, t. j. deň nasledujúci po dni, keď bolo žalobcovi doručené oznámenie/upozornenie, že zabezpečovací vklad nie je evidovaný v plnej výške, teda z jeho strany došlo k jeho doplneniu v päťdňovej lehote v zmysle Nájomnej zmluvy.

55. Žalovaný v podaní zo dňa 07.06.2021 oznámil zástupcovi žalobcu, že od zmluvy odstúpil pre porušenie povinnosti nájomcu zaplatiť zabezpečovací vklad podľa bodu 4.6. zmluvy, pričom táto povinnosť je podstatnou podmienkou zmluvy v súlade s bodom 8.6.1 zmluvy, resp. bodom 8.6.4 zmluvy. Poprel tvrdenie žalobcu, že nájomca o použití zabezpečovacieho vkladu nemal vedomosť a že z tohto dôvodu nájomca nemohol doplniť zabezpečovací vklad do piatich dní od jeho použitia. O použití zabezpečovacieho vkladu bol nájomca informovaný. Uviedol, že zabezpečovací vklad vo výške 3.169,02 Eur bol použitý na úhradu záväzkov titulom nájomného za mesiace november 2020, december 2020 a január 2021 a po takomto použití zabezpečovacieho vkladu nájomca doplatil zvyšnú časť dlžnej sumy vo výške 170,94 Eur. Ak by nájomca nemal vedomosť o použití zabezpečovacieho vkladu vo výške 3.169,02 Eur, nerealizoval by úhradu 170,94 Eur predstavujúcu zostávajúcu časť dlhu nájomcu na nájomnom. Z dôvodu právnej istoty žalovaný v tomto podaní uviedol, že omeškanie nájomcu s doplnením zabezpečovacieho vkladu nevzniklo pôsobením vyššej moci, pretože ochorenie Covid-19 vrátane vládnych opatrení nájomcu nezbavuje povinnosti plniť si svoje záväzky riadne a včas a nájomca bol povinný zabezpečovací vklad zaplatiť odhládnuť od toho, že prevádzka nájomcu uzatvorená nebola. Nájomca zabezpečovací vklad nezaplatil ani po zániku protipandemických opatrení.

56. V písomnej odpovedi zo dňa 15.06.2021 zástupca žalobcu žalovanému a uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniami žalovaného, pretože ochorenie Covid-19 sa v praxi považuje za pôsobenie vyššej moci, a preto tvrdenie žalovaného, že omeškanie žalobcu s doplnením zabezpečovacieho vkladu nevzniklo

pôsobením vyššej moci je nepravdivé, nakoľko aj keď prevádzka žalobcu nebola počas týchto opatrení zatvorená, je zrejmé, že zákaz a obmedzenie pohybu obyvateľov opatreniami vlády SR spôsobil podnikateľom neželané straty.

57. Podaním zo dňa 21.06.2021 žalovaný odstúpil od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2.06A/2013 (odstúpenie 2) z dôvodu právnej istoty pre porušenie bodu 5.1.24. V ňom uviedol, že žalobca porušil bod 5.1.24 zmluvy v spojení s bodom 5.3. zmluvy, pričom sa jedná o podstatné porušenie zmluvy, keďže žalobca, ako nájomca, nepredložil žalovanému, ako prenajímateľovi, príslušné písomné potvrdenie poisťovacej spoločnosti alebo doklad o existencii poisťných zmlúv. Vzhľadom na to, že zánik zmluvy odstúpením ku dňu 17.05.2021 z dôvodu porušenia povinnosti zaplatiť zabezpečovací vklad žalobca popiera a zmluvu stále považuje za platnú zakladajúcu nárok na používanie priestoru, z dôvodu právnej istoty vzhľadom na uvedenú skutočnosť, že žalobca aspoň raz ročne najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka 2020 nepredložil písomné potvrdenie poisťovacej spoločnosti alebo doklad o existencii poisťných zmlúv a takáto povinnosť je podstatnou podmienkou zmluvy, v súlade s bodom 8.6.1 zmluvy žalovaný od zmluvy odstúpil.

58. Žalobca v podaní zo dňa 14.07.2021 prostredníctvom svojho zástupcu oznámil žalovanému, že uvedené odstúpenie od zmluvy zo dňa 21.06.2021 považuje za neplatné s poukazom na § 265 Obchodného zákonníka postihujúci aj tzv. šikanózný výkon práva v obchodných vzťahoch. Žalobca v podaní uviedol, že nakoľko obidve odstúpenia žalovaný vykonal v čase, keď žalobca mal právo požiadať o predĺženie nájmu o ďalších päť rokov a podľa nájmovej zmluvy prenajímateľ mal povinnosť nájomcovi vyhovieť, pričom nájomca o predĺženie zmluvy aj požiadal, súčasne iní nájomcovia tak ako žalobca poisťný certifikát doposiaľ prenajímateľovi nepredložili a tiež ako prenajímateľ doposiaľ od iných nájomcov ani od žalobcu predloženie certifikátu nepožadoval a ani z tohto dôvodu nebolo doposiaľ od nájmovej zmluvy odstúpené vo vzťahu k iným nájomcom ani vo vzťahu k žalobcovi, pričom snaha žalovaného o ukončenie nájmovej zmluvy v ostatnom čase obmedzila iba na žalobcu, preto je zrejmé, že konanie žalovaného spĺňa znaky šikanózneho výkonu práva, ako aj porušenia zásad poctivého obchodného styku.

59. Z poisťného certifikátu zo dňa 06.07.2021 predloženého žalobcom vyplýva, že s platnosťou od 08.06.2021 do 08.06.2022 bolo uzatvorené poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu poisteným CALIPRESS s. r.o. na poisťnú sumu 200.000,- Eur.

60. Z výpovede F. B. E. D. na pojednávaní okrem iného vyplýva, že šesť mesiacov pred uplynutím ukončenia nájmu písomnou formou požiadal nových konateľov spoločnosti Dúbravčice, s.r.o., o predĺženie nájmu o ďalších 5 rokov, k čomu nedošlo. Novým konateľom žalovaného p. C. mu bolo oznámené na prvom stretnutí, že s ním nepočítajú. Poukázal na to, že bol s pánom R. om dohodnutý o použití zabezpečovacieho vkladu na úhradu záväzkov a bolo povedané, že môže použiť tieto prostriedky a po zlepšení pandemickej situácie a vyplatení nejakých vecí doplatí späťne trojmesačnú kauciu na účet žalovaného, čo aj splnil 19.05.2021. Uviedol, že jediným konateľom žalovaného za rok 2020 bol pán V. R., poisťný certifikát nikto od neho nikdy nežiadal a ani od iných nájomcov v OC Dubrawa a z tohto dôvodu ani nedostali výpovede.

61. Z výpovede svedka V. R. a okrem iného vyplýva, že bol konateľom žalovaného niekedy do prelomu rokov 2020-2021, kedy spoločnosť žalovaného predal. S konateľom žalobcu pánom D. sa stretli aj osobne, riešili obchodné veci, keďže on bol nájomcom jedného z nebytových priestorov, kde prevádzkoval predajňu tabaku. Svedok uviedol, že počas Covidu sa stretol aj s pánom D.. Uviedol, že s klientami riešili podstatné veci, bolo štandardné, že zábezpeka, resp. zabezpečovací vklad bol používaný na nejaké dlhy na nájmomnom a pod. a následne tento bol doplácaný. Zhrnul, že vtedy to bolo štandardné a fakticky kto požiadal o použitie zabezpečovacieho vkladu na nedoplatky, tomu bolo vyhovené, pretože filozofia žalovaného v tom čase smerovala k udržaniu nájomcov. Uviedol, že pokiaľ si spomína, tak z dôvodu neuhradenia vkladu z ich strany výpoveď nájomcovi daná nebola napriek tomu, že zmluva uvádza aj túto možnosť ukončenia nájmovej zmluvy. Vo vzťahu k výpovedi zmluvy z dôvodu nepredloženia dokladu o poistení predmetu nájmu uviedol, že z tohto dôvodu nájom nevypovedal. K výpovediam pristupovali len vtedy, keď videli, že z druhej strany nie je žiadna vôľa na komunikáciu.

62. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení ku dňu 24.06.2013 (ďalej aj „zákon o nájme NP“), prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

63. Podľa § 3 ods. 3 zákona o nájme NP zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

64. Podľa § 3 ods. 4 zákona o nájme NP, ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

65. Podľa § 9 ods. 1 zákona o nájme NP nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

66. Podľa § 261 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení ku dňu 24.06.2013 (ďalej len „ObZ“) táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti.

67. Podľa § 265 ObZ výkon práva, ktorý je v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, nepožíva právnu ochranu.

68. Podľa § 344 ObZ od zmluvy možno odstúpiť iba v prípadoch, ktoré ustanovuje zmluva alebo tento alebo iný zákon.

69. Podľa § 349 ods. 1 ObZ odstúpením od zmluvy zmluva zaniká, keď v súlade s týmto zákonom prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy je doručený druhej strane; po tejto dobe nemožno účinky odstúpenia od zmluvy odvolať alebo zmeniť bez súhlasu druhej strany.

70. Podľa § 351 ods. 1 ObZ odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva alebo voľby tohto zákona podľa § 262, riešenia sporov medzi zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.

71. Podľa § 373 ObZ kto poruší svoju povinnosť zo záväzkového vzťahu, je povinný nahradiť škodu tým spôsobenú druhej strane, ibaže preukáže, že porušenie povinností bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.

72. Podľa § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

73. Odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie pri rozhodovaní o žalobe žalobcu v rozsahu a výhradne z dôvodov uvedených žalobcom v odvolaní. Odvolací súd sa v prvej časti svojho rozhodnutia najprv vysporiadal s odvolacími dôvodmi týkajúcimi sa žaloby žalobcu, a to výroku III. a IV. napadnutého rozhodnutia, keďže výroky I. a II., ktorými okresný súd zamietol žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia 1 a 2, žalobca odvolaním nenapadol. Predmetom odvolacieho konania preto nie je posúdenie správnosti napadnutého rozhodnutia vo výroku I. a II., ktorým okresný súd žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia 1 a 2 zamietol, pretože žalobca nepodal voči týmto výrokom odvolanie. V samostatnej časti sa odvolací súd ďalej zaoberal odvolacími dôvodmi voči výroku V. napadnutého rozhodnutia, ktorým bolo vyhovené vzájomnej žalobe žalovaného a žalobcovi bola uložená povinnosť vypratať nebytový priestor.

74. Pri posúdení správnosti napadnutého rozhodnutia o žalobe žalobcu v napadnutej časti tretieho a štvrtého výroku považoval odvolací súd zistený skutkový stav súdom prvej inštancie za dostatočný, pričom nepovažoval za potrebné vykonané dôkazy doplniť alebo ich zopakovať.

75. Po zhodnotení skutočností zistených z predloženého spisu dospel odvolací súd k záveru, že súd prvej inštancie v prejednávanej veci o žalobe žalobcu dostatočne zistil skutkový stav a zistené skutočnosti správne posúdil, keď vydal napadnutý rozsudok, ktorým žalobu vo výrokovej vete tri a štyri zamietol. V konaní súdu prvej inštancie nezistil odvolací súd vady. Okresný súd sa dostatočne vysporiadal s tvrdeniami strán sporu a odôvodnenie napadnutého rozhodnutia pri rozhodovaní o žalobe žalobcu spĺňa zákonom stanovené podmienky na odôvodnenie rozsudku ako rozhodnutia vo veci samej. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie neodňal žalobcovi možnosť konať pred súdom pri rozhodovaní o jeho žalobe, neporušil zásadu procesnej rovnosti strán sporu a neporušil ani zásadu spravodlivého konania. Stotožnil sa s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, na základe ktorého bola žaloba žalobcu vo výroku III. a IV. zamietnutá. Pri rozhodovaní o vzájomnej žalobe dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalovaného je v tejto časti dôvodné.

76. Predmetom konania o žalobe žalobcu bolo určenie neplatnosti odstúpenia 1 a 2 od Nájomnej zmluvy (výrok I. a II.), určenie, že nájom podľa zmluvy o nájme zo dňa 24.06.2014 v znení jej dodatkov trvá (výrok III.) a uloženie povinnosti žalovanému uzavrieť so žalobcom dodatok k zmluve o nájme, ktorým sa táto zmluva predlžuje od 28.11.2021 na obdobie ďalších 5 rokov (výrok IV.)

77. Žalobca pri uplatnení uvedeného nároku vychádzal z nesporného tvrdenia o uzavretí zmluvy o nájme medzi stranami sporu dňa 24.06.2013, vrátane jej dodatku. Nespornou bola aj skutočnosť, že v znení dodatku bolo dohodnuté trvanie nájomného vzťahu do 27.11.2021. Žalobca poukazoval na to, že odstúpenie 1 a odstúpenie 2 sú neplatnými právnymi úkonmi, keďže pri odstúpení 1 od zmluvy o nájme z dôvodu nedoplnenia zabezpečovacieho vkladu v zmluvne určenej lehote nebol žalobca informovaný o použití zabezpečovacieho vkladu písomnou formou a následne na základe výzvy zo dňa 10.05.2021 v lehote určenej žalovaným tento zabezpečovací vklad doplatil. Odstúpenie 2 od zmluvy o nájme považoval za neplatné z dôvodu jeho rozporu s poctivým obchodným stykom, keď tento dôvod neplatnosti uplatnil žalovaný selektívne len voči žalobcovi, pričom voči ostatným nájomcom tak nepostupoval a za celú dobu trvania nájomného vzťahu, t. j. po dobu 7 rokov takúto povinnosť od žalobcu ani nevyžadoval. Navyše v zmysle zmluvných podmienok si povinnosť poistenia predmetu nájmu dňa 08.06.2021 splnil, t. j. pred odstúpením 2 od zmluvy z tohto dôvodu.

78. Žalobca teda tvrdil, že účinky odstúpení od zmlúv nenastali, Nájomná zmluva ďalej trvá a žalovanému na základe dvoch výziev žalobcu vznikla povinnosť podľa čl. 1.1.17. Nájomnej zmluvy uzavrieť so žalobcom dodatok o predĺžení nájmu o päť rokov od skončenia pôvodnej doby trvania nájmu, čo žalovaný neurobil.

79. Žalovaný tieto tvrdenia popieral a tvrdil, že žalobca vedel o použití zabezpečovacieho vkladu ku dňu 26.01.2021, žalovaný nemusel žalobcu osobitne vyzývať na doplatenie tohto vkladu v lehote piatich dní podľa čl. 4.6 Nájomnej zmluvy, pretože zmluva to nevyžadovala a teda žalobca porušil svoje povinnosti z Nájomnej zmluvy a odstúpenie 1 je platné. Vo vzťahu k odstúpeniu 2 od Nájomnej zmluvy poukazoval na skutočnosť, že nepredloženie poistných certifikátov sa považuje za podstatnú zmluvnú podmienku, ktorá zo strany žalobcu dodržaná nebola a preto odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu nemôže byť v rozpore s poctivým obchodným stykom, keďže sa jedná o porušenie dohodnutej zmluvnej povinnosti. Namietal teda, že k zániku zmluvy došlo na základe odstúpení od zmluvy, zmluva zanikla a žaloba je preto nedôvodná.

80. Napriek tomu, že žalobca nepodal odvolanie voči výroku I. a II. napadnutého rozhodnutia, ktorým okresný súd zamietol žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia 1 a 2, avšak sa jedná o vyriešenie prejudiciálnej otázky, ktorá má vplyv na výrok III. o určenie že nájom trvá, odvolací súd aj k tejto časti dodáva nasledovné.

81. Okresný súd napadnutým rozhodnutím zamietol žalobu žalobcu vo výroku I. II., ktorými sa domáhal určenia neplatnosti odstúpenia 1 a 2 od Nájomnej zmluvy. V bode 69. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia poukázal na ust. § 137 písm. a) až d) CSP. Správne uviedol, že odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon, t. j. právnou skutočnosťou v zmysle § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Vzhľadom na zmenu procesnej úpravy v ust. § 137 CSP preferuje súčasná právna úprava žalobu o určenie, či tu právo je alebo nie je, t.j. žalobu, ktorá v čase vydania rozhodnutia súdu je spôsobilá vyriešiť sporné právne otázky medzi stranami sporu o existencii alebo neexistencii práva. Pokiaľ sa domáha strana sporu určenia právnej skutočnosti, t.j. jej platnosti alebo neplatnosti, jedná sa o žalobu podľa § 137 písm. d) CSP, ktorá je dovolená za predpokladu, ak takéto určenie vyplýva z osobitného predpisu. Okresný súd správne konštatoval, že určenie platnosti alebo neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy uzavretej v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. nie je predpokladané touto právnou úpravou ako osobitný typ žaloby, t.j. uplatnenia prostriedkov právnej ochrany. V tejto časti odvolací súd odkazuje na správne odôvodnenie okresného súdu v bode 69. napadnutého rozhodnutia. Okresný súd správne vyhodnotil existujúci procesný stav tak, že žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia 1 a odstúpenia 2 je neprípustná v zmysle § 137 písm. d) CSP v spojení s navrhovaným žalobným petitom III. (o určenie, že nájom trvá) a správne konštatoval nadbytočnosť určenia neplatnosti odstúpenia 1 a odstúpenia 2, keď dospel k záveru, že otázku platnosti alebo neplatnosti odstúpení od zmlúv je povinný riešiť ako prejudiciálnu otázku, vzhľadom na požadovaný petít III. o určenie, že nájomný vzťah trvá.

82. Uvedenej skutočnosti sa odvolací súd venuje aj napriek tomu, že žalobca odvolanie voči výroku I. a II. napadnutého rozhodnutia nepodal, a to z dôvodu, že v bode III. 3. odvolania žalobca poukazoval na to, že hoci okresný súd v rámci prejudiciálneho riešenia posúdil obidve odstúpenia 1 a 2 za neplatné, napriek tomu žalobu vo výroku jeden a dva zamietol, čo žalobca považoval za nesprávne právne posúdenie. Odvolací súd na prvom mieste zdôrazňuje, že rozsah podaného odvolania žalobca jednoznačne vymedzil v bode II. odvolania, kde výslovne uviedol, že podáva odvolanie voči výroku III., IV., V. a VI. napadnutého rozhodnutia. Pokiaľ preto v ďalšom texte odvolania poukazoval na nesprávne právne posúdenie, keď okresný súd posúdil prejudiciálne odstúpenia 1 a 2 ako neplatné a napriek tomu žalobu vo výroku I. a II. zamietol, považoval odvolací súd v tejto časti odvolanie za vyjadrenie názoru žalobcu, avšak bez toho, aby sa odvolaním domáhal preskúmania výroku I. a II. napadnutého rozhodnutia. Rozsah podaného odvolania vymedzil žalobca aj v odvolacom návrhu v bode IV. odvolania, v ktorom navrhol vyhovieť žalobe v časti určenia, že nájom trvá a v časti uloženia povinnosti žalovanému uzavrieť dodatok k Nájomnej zmluve, ktorým sa Nájomná zmluva predĺži na obdobie ďalších päť rokov. V odvolacom návrhu sa nedomáhal zmeny napadnutého rozhodnutia a určenia neplatnosti odstúpenia 1 a odstúpenia 2. Žalobca preto jednoznačne vymedzil rozsah odvolania, ktorým nenapadol výrok I. a II. napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd pripomína, že okresný súd zamietol vo výroku I. a II. žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia 1 a 2 z dôvodu, že hoci ich prejudiciálne posúdil ako neplatné, avšak žalobný petít, ktorým sa žalovaný domáhal určenia ich neplatnosti, považoval za neprípustný v zmysle § 137 písm. d) CSP a za nadbytočný, vzhľadom na určovací výrok III., v ktorom sa domáhal určenia trvania nájomného vzťahu. Teda napriek tomu, že rozsah odvolania žalobcu nesmeruje voči výroku I. a II., avšak keďže v texte odvolania uviedol žalobca svoj názor o nesprávnosti posúdenia pri zamietajúcom výroku I. a II., odvolací súd nad rámec rozsahu odvolania poukázal na správnosť záverov okresného súdu, ktoré ho viedli k zamietnutiu žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia 1 a 2. vo výroku I. a II. napadnutého rozhodnutia.

83. Žalobca v odvolaní namietal nesprávnosť napadnutého rozhodnutia o zamietnutí žaloby v treťom výroku, ktorým sa domáhal určenia, že nájom podľa zmluvy o nájme zo dňa 24.06.2013 trvá. Vytýkal okresnému súdu, že sa nedostatočne zaoberal (ignoroval) aplikáciou ust. § 676 ods. 2 OZ, keď okresný súd poukázal na podanie vzájomnej žaloby žalovaným o vypratanie nehnuteľnosti v bode 72. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, ktorá však bola podľa žalobcu podaná v rozpore so zákonnou lehotou a na nepríslušný súd. Zopakoval svoje tvrdenie, že v danom prípade sa mal aplikovať inštitút prolongácie nájmu podľa citovaného ustanovenia.

84. Žalobca v odvolaní okrem iného uviedol, že v prípade doručenia odstúpenia 1 dňa 25.05.2021, lehota na podanie žaloby o vypratanie nebytového priestoru uplynula dňa 26.06.2021 a v prípade odstúpenia 2 od Nájomnej zmluvy, ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 02.07.2021, lehota na podanie žaloby o vypratanie nebytového priestoru uplynula dňa 03.08.2021. Keďže však okresný súd prejudiciálne dospel k záveru o neplatnosti odstúpenia 1 a 2 od Nájomnej zmluvy, potom sa Nájomná zmluva skončila uplynutím času dňa 27.11.2021.

85. Vo vzťahu k účinkom podania vzájomnej žaloby o vypratanie nebytového priestoru zo strany žalovaného poukazoval žalobca v odvolaní na dve skutočnosti. Za prvé zdôrazňoval, že na daný právny vzťah je potrebné aplikovať ust. § 676 ods. 2 OZ. Ďalej tvrdil, že vzájomná žaloba, ktorou žalovaný toto

právo uplatnil (vypratanie predmetných nebytových priestorov), bola podaná predčasne a preto došlo k predĺženiu nájmu podľa § 676 ods. 2 OZ.

86. Žalobca tvrdil, že lehota 30 dní podľa § 676 ods. 2 OZ na vypratanie nebytového priestoru žalovanému začala plynúť najskôr dňa 28.11.2021, keďže k ukončeniu nájomnej zmluvy malo dôjsť uplynutím času dňa 27.11.2021. Keďže žalobca podal žalobu skôr, a to dňa 29.10.2021, táto žaloba bola podaná predčasne a pretože obidva odstúpenia od Nájomnej zmluvy sú neplatné, došlo ku konkludentnému obnoveniu nájmu na jeden rok do 27.11.2022. Keďže nedošlo ani v ďalšej zákonnej 30 dňovej lehote k podaniu žaloby o vypratanie, došlo k opätovnému obnoveniu nájmu na jeden rok do 27.11.2023. Žalobca ďalej vytýkal okresnému súdu, že sa nedostatočne zaoberal aplikáciou ust. § 676 ods. 2 OZ. Odvolací súd sa s týmito tvrdeniami žalobcu nestotožnil.

87. Na rozdiel od tvrdenia žalobcu v odvolaní, okresný súd v prejednávanej veci aplikoval ust. § 676 ods. 2 OZ, pričom z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevyplýva, že dospel k záveru o tom, že toto ustanovenie nie je aplikovateľné. Pri počítaní lehôt však vychádzal z existujúceho stavu, že vzájomná žaloba žalovaného o vypratanie nehnuteľnosti, ktorá bola doručená súdu dňa 29.10.2021, bola podaná žalovaným vzhľadom na vtedy aktuálny stav, keď sa žalobca domáhal určenia neplatnosti odstúpení od Nájomnej zmluvy, žalovaný ich považoval za platné a vychádzal z toho, že ním realizované odstúpenia sú platnými úkonmi a k zániku nájomného vzťahu došlo. Okresný súd dospel k záveru, že bolo by nelogické žiadať od žalovaného po dátume 27.11.2021 opätovné podanie ďalšej žaloby v zmysle § 676 ods. 2 OZ, keď takúto žalobu už podal a z procesného hľadiska by sa jednalo o situáciu, kedy by konanie o takejto žalobe muselo byť zastavené z dôvodu litispendencie. Dospel k záveru, že účinky podania žaloby o vypratanie, hoci bola podaná dňa 29.10.2021, ostali zachované aj po 27.11.2021 a teda k predĺženiu nájmu nedošlo v zmysle ust. § 676 ods. 2 OZ, keďže žalovaný využil právo podať žalobu o vypratanie nehnuteľnosti. V prípade aplikácie § 676 ods. 2 OZ sa odvolací súd s takýmto posúdením stotožnil a nad rámec záverov okresného súdu udáva nasledovné.

88. Pokiaľ žalobca namietal nedostatok odôvodnenia rozhodnutia okresného súdu v časti o aplikácii § 676 ods. 2 OZ s takýmto tvrdením sa odvolací súd nestotožnil. Okresný súd jasne, zrozumiteľne a logicky uviedol v bode 72. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, že podaniu vzájomnej žaloby priznal účinky, ktoré bránia prolongácii nájmu a uviedol aj dôvody, pre ktoré tak urobil.

89. Odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie z dôvodov uvedených žalobcom v odvolaní, ktorými namietal správnosť záverov okresného súdu, na základe ktorých konštatoval zánik nájomnej zmluvy uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu ku dňu 27.11.2021. Z dôvodu komplexného posúdenia veci sa však odvolací súd zaoberal aj otázkou, či ust. § 676 ods. 2 OZ je na prejednanú vec aplikovateľné.

90. V prípade aplikácie ust. § 676 ods. 2 OZ sa odvolací súd nestotožnil s tvrdením žalobcu v odvolaní, že vzájomná žaloba žalovaného o vypratanie nehnuteľnosti, doručená súdu dňa 29.10.2021, je predčasná. Podľa odvolacieho súdu v prípade aplikácie ust. § 676 ods. 2 OZ je predĺženie nájmu potrebné vykladať s ohľadom na účel a zmysel tejto právnej úpravy. Ako správne uviedol aj žalobca odkazom na príslušné súdne rozhodnutia, podmienkou prolongácie nájmu podľa § 676 ods. 2 OZ je existencia dvoch predpokladov, a to užívanie predmetu nájmu nájomcom po ukončení nájomného vzťahu (čo sporné v konaní nebolo) a pasivita prenajímateľa, t.j. nekonanie, resp. opomenutie podania návrhu na vypratanie nehnuteľnosti do 30 dní od skončenia nájmu. Sporná v danom prípade nebola skutočnosť, že dohodnutá lehota ukončenia nájmu uplynula dňom 27.11.2021. Sporné nebolo ani to, že po tomto dátume žalovaný predmet nájmu užíval. Podľa odvolacieho súdu v prípade aplikácie ust. § 676 ods. 2 OZ je toto potrebné vykladať tak, že upravuje najneskôr do úvahy pripadajúci okamih, do ktorého musí prenajímateľ uplatniť právo na vypratanie nehnuteľnosti žalobou na súde, t.j. do 30 dní od skončenia nájmu.

91. V danom prípade je koniec tejto lehoty viazaný na uplynutie 30 dní od skončenia nájmu, pričom použitie slovného spojenia „do 30 dní“ od skončenia nájmu nie je možné podľa odvolacieho súdu vykladať tak, že podanie takejto žaloby o vypratanie nehnuteľnosti pred uplynutím skončenia nájmu je dôvodom na zamietnutie žaloby za predpokladu, ak v čase vyhlásenia rozhodnutia súdu, pre ktorý je podstatný stav v čase jeho vyhlásenia (§ 217 ods. 1 CSP), je preukázané skončenie nájmu z dôvodu uplynutia doby jeho trvania a zároveň je preukázané podanie žaloby prenajímateľom najneskôr v lehote do uplynutia zákonom určenej lehoty 30 dní od skončenia nájmu. Podľa odvolacieho súdu za predčasne podanú žalobu, ktorej dôsledkom by bolo jej zamietnutie, by bolo možné považovať taký stav, ak by v čase vydania rozhodnutia súdu (§ 217 CSP) ešte neuplynula doba nájmu. Pokiaľ však v čase vydania

rozhodnutia súdu už doba nájmu uplynula a boli preukázané všetky okolnosti predpokladané zákonom (skončenie doby nájmu z dôvodu uplynutia dohodnutej doby, užívanie predmetu nájmu nájomcom, podanie žaloby v lehote do uplynutia 30 dní od skončenia nájmu), potom takýto stav nie je dôvodom zamietnutia žaloby o vypratanie nehnuteľnosti z dôvodu jej predčasného podania. Podľa odvolacieho súdu gramaticky, logický a účelu zákona zodpovedajúci výklad vzhľadom na zistený skutkový stav je taký, že v prípade, ak sa aplikuje ust. § 676 ods. 2 OZ podanie žaloby o vypratanie nehnuteľnosti zabráni prolongácii nájmu aj vtedy, keď je takáto žaloba podaná najneskôr v lehote počítanej podľa ust. § 676 ods. 2 OZ, a to bez ohľadu na to, že bola podaná pred ukončením nájmu, avšak v lehote do uplynutia 30 dní od jeho skončenia za predpokladu, ak k ukončeniu nájmu uplynutím doby následne aj došlo.

92. Žalovaný tak aj postupoval, keď vzájomnú žalobu o vypratanie nehnuteľnosti doručil súdu dňa 29.10.2021, hoci k skončeniu nájmu z dôvodu uplynutia dohodnutej doby došlo až ku dňu 27.11.2021. Z uvedeného vyplýva, že v prípade aplikácie § 676 ods. 2 OZ vzájomná žaloba o vypratanie nehnuteľnosti bola podaná včas, t.j. do uplynutia zákonom určenej lehoty podľa § 676 ods. 2 OZ, ktorá v danom prípade uplynula dňa 27.12.2021. Ust. § 676 ods. 2 OZ teda upravuje najneskorší možný termín, do ktorého je možné podať žalobu o vypratanie nehnuteľnosti, ktorej podanie zabráni prolongácii nájmu, čo v danom prípade splnené bolo. Ust. § 676 ods. 2 OZ nie je možné vykladať tak, že ak je podaná žaloba pred ukončením nájmu, avšak zároveň v lehote, ktorá nepresiahne uplynutie 30 dní od skončenia nájmu, je to dôvod na prolongáciu nájmu. Z prejavu vôle prenajímateľa, ktorý podá žalobu aj pred uplynutím doby skončenia nájmu, avšak v lehote do 30 dní od jeho následného skončenia, nepochybne vyplýva zámer a vôľa prenajímateľa nepokračovať ďalej v zmluvnom vzťahu s nájomcom, a to bez ohľadu na to, že takáto žaloba bola podaná pred uplynutím doby nájmu. Žalovaný teda nebol pasívny a do uplynutia lehoty podľa § 676 ods. 2 OZ prejavil zákonom predpísaným spôsobom (podanie žaloby o vypratanie) vôľu, ktorá bráni prolongácii nájmu. Účelom ust. § 676 ods. 2 OZ je konkludentné predĺženie nájmu, t.j. zachovať reálny stav užívania predmetu nájmu nájomcom aj po skončení nájmu, ak je prenajímateľ pasívny, t.j. nezabráni predĺženiu nájmu aktívnym konaním zákonom predpokladaným spôsobom, a to podaním žaloby o vypratanie nehnuteľnosti v lehote nepresahujúcej 30 dní od skončenia nájmu. Zákonom určená lehota slúži na zabezpečenie právnej istoty zmluvných strán tým, že jej márnym uplynutím dochádza ku konkludentnému predĺženiu nájmu za rovnakých zmluvných podmienok najviac na jeden rok, a to aj opakovane. V danom prípade však žalobca nemohol očakávať konkludentné predĺženie nájmu po jeho skončení a akceptovanie tohto stavu žalovaným, keďže do uplynutia lehoty podľa § 676 ods. 2 OZ podal žalovaný žalobu o vypratanie nehnuteľnosti.

93. Okresný súd pri jeho závere o skončení nájmu ku dňu 27.11.2021 aplikoval ust. § 676 ods. 2 OZ. V prejednávanej veci posudzoval, či vzájomná žaloba o vypratanie nehnuteľnosti bola podaná v lehote nepresahujúcej 30 dní od skončenia nájmu, či po uplynutí doby nájmu žalobca predmet nájmu užíval a či v čase vyhlásenia rozhodnutia okresného súdu už nájom netrval. Uvedené skutočnosti mal okresný súd preukázané a preto konštatoval, že pri aplikácii § 676 ods. 2 OZ k predĺženiu nájmu nedošlo, čomu žalovaný zabránil včas podanou žalobou o vypratanie nehnuteľnosti, ktorej účinky ostali zachované aj po skončení nájmu po dni 27.11.2021 a správne dospel k záveru o skončení nájmu ku dňu 27.11.2021 z dôvodu uplynutia dohodnutej doby nájmu.

94. Na tvrdenia a výhrady žalobcu v odvolaní o nesprávnom právnom posúdení pri aplikácii § 676 ods. 2 OZ preto odvolací súd neprihliadol. Odvolací súd opakuje, že okresný súd aplikoval ust. § 676 ods. 2 OZ a podaniu vzájomnej žaloby priznal účinky, ktoré bránia prolongácii nájmu, ako to predpokladá ust. § 676 ods. 2 OZ. Za predpokladu aplikácie ust. § 676 ods. 2 OZ sa odvolací súd s takýmto posúdením zo strany okresného súdu stotožnil, pričom odvolací súd je viazaný dôvodmi odvolania.

95. Odvolací súd však poukazuje na rozhodnutie najvyššieho súdu SR zverejneného v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod. č. R 41/2019, z ktorého vyplýva: „Právna úprava skončenia nájmu nebytového priestoru uzavretého na určitý čas obsiahnutá v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je komplexná, v dôsledku čoho je na skončenie nájmu vylúčená aplikácia ustanovení všeobecného predpisu (Občianskeho zákonníka) o skončení nájmu. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnovení nájmu sa nepoužije na nájom nebytového priestoru, ktorý skončil uplynutím dojednaného času podľa ustanovenia § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.“ Najvyšší súd v tomto rozhodnutí konštatoval, že právna úprava skončenia nájmu nebytového priestoru dohodnutého na dobu určitú podľa § 9 zákona o nájme NP ako špeciálneho predpisu je komplexná, čo vylučuje aplikáciu ustanovení Občianskeho zákonníka ako *lex generalis*. Dospel k záveru, že „ak právna úprava v osobitnom predpise

(t. j. v zákone o nájme nebytových priestorov) nie je úplne zhodná so všeobecnou právnou úpravou (t. j. s Občianskym zákonníkom), nemožno vzťah lex specialis a lex generalis vykladať tak, že použitie všeobecného predpisu prichádza do úvahy vždy, ak je právna úprava obsiahnutá v osobitnom predpise užšia. Použitie všeobecného predpisu prichádza do úvahy len vtedy, ak osobitný predpis priamo odkazuje na všeobecnú právnú úpravu, alebo ak určité právne otázky nie sú osobitným predpisom vôbec upravené (čo však nie je otázka skončenia nájmu dohodnutého na určitý čas - pozn. dovolacieho súdu)". Pri tomto závere najvyšší súd zohľadnil aj osobitný predmet nájmu podľa zákona o nájme nebytových priestorov, ktorými sú priestory určené na podnikateľskú činnosť ako aj obligatórne náležitosti nájomnej zmluvy v písomnej forme pod sankciou jej neplatnosti v prípade ich absencie.

96. Z citovaného rozhodnutia ďalej vyplýva že najvyšší súd sa v uvedenom rozhodnutí zaoberal aj žalobcom citovaným rozhodnutím R 47/1999 a zároveň odkázal aj na svoje predchádzajúce rozhodnutie sp. zn. 3Obdo/25/2013 zo 29.04.2014. Žalobcom citované rozhodnutia Najvyššieho súdu SR v jeho vyjadrení zo dňa 26.01.2023 (R 4/2009, sp. zn. 3Cdo 112/2012, ako aj rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR Cdo 2689/2012) sú staršie ako citované rozhodnutie R 41/2019. Žalobca nepredložil žiadne rozhodnutie Najvyššieho súdu SR vydané po zverejnení rozhodnutia R 41/2019, v ktorom by najvyšší súd inak posúdil neaplikovateľnosť ust. § 676 ods. 2 OZ na prolongáciu nájmu nebytových priestorov. Z obsahu rozhodnutia R 41/2019 vyplýva, že Najvyšší súd SR v ňom dal odpoveď na dovolaciu otázku, či ustanovenie § 676 odsek 2 OZ je alebo nie je možné aplikovať na zmluvu o nájme nebytových priestorov dohodnutú na dobu určitú a dospel z vyššie uvedených dôvodov k záveru, že aplikácia § 676 odsek 2 OZ v takomto prípade možná nie je. Jedná sa o rozhodnutie zverejnené v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR, ktorého zverejnenie je výsledkom názoru väčšiny senátov daného kolégia Najvyššieho súdu SR. Odvolací súd nemá dôvod sa odchyliť od záverov tohto rozhodnutia, pričom žalobca neuviedol také skutkové a právne dôvody, ktoré by takýto postup odvolacieho súdu odôvodňovali.

97. Odvolací súd teda udáva, že z dôvodu komplexného posúdenia veci preskúmal napadnuté rozhodnutie zo žalobcom tvrdených dôvodov, s ktorými sa z vyššie uvedených dôvodov nestotožnil a teda aj v prípade aplikácie § 676 ods. 2 OZ okresný súd dospel k správne záveru, že k predĺženiu nájmu podľa tohto ustanovenia nedošlo. Avšak vzhľadom na závery Najvyššieho súdu SR v rozhodnutí R 41/2019, s ktorými sa odvolací súd stotožnil, potom podanie vzájomnej žaloby o vypratanie nebytových priestorov bolo irelevantné pre posúdenie prolongácie nájmu, keďže podľa uvedeného rozhodnutia sa ustanovenie § 676 ods. 2 OZ neaplikuje pri zmluve o nájme nebytového priestoru dohodnutej na dobu určitú. V prejednávanej veci preto došlo k skončeniu nájmu ku dňu 27.11.2021 z dôvodu uplynutia dohodnutej doby trvania nájmu podľa § 9 ods. 1 zákona o nájme NP. S tvrdením žalobcu v odvolaní o prolongácii nájmu a jeho trvaní sa preto odvolací súd nestotožnil a záver okresného súdu o skončení nájmu ku dňu 27.11.2021 je správny.

98. Žalobca ďalej v odvolaní vytýkal okresnému súdu nesprávne právne posúdenie jeho nároku, ktorým sa domáhal uložiť žalovanému povinnosť uzatvoriť dodatok k Nájomnej zmluve o predĺžení nájmu o ďalších 5 rokov. V tejto časti žalobca odôvodnil svoje výhrady voči napadnutému rozhodnutiu tým, že je presvedčený, že spravodlivému usporiadaniu sporu svedčí uloženie povinnosti uzatvoriť dodatok o prolongácii nájmu o ďalších päť rokov a nie je možné sa stotožniť len s konštatovaním súdu, že „žalovaný svoju povinnosť zo záväzkovo-právneho vzťahu porušil a takýto dodatok ku dňu vyhlásenia rozsudku neuzatvoril, resp. v čase platnosti a účinnosti zmluvy tak neučinil. Otázkou zostáva, či žalobca má právo sa domáhať uloženia povinnosti žalovanému takýto dodatok uzatvoriť, resp. či sa jedná o deliktuálnu zodpovednosť žalovaného za porušenie povinnosti s následnými z toho vyplývajúcimi konsekvenciami pre žalovaného“. Podľa žalobcu v tejto časti spočíva napadnuté rozhodnutie v nesprávnom právnom posúdení.

99. Uvedenie odvolacích dôvodov žalobcom voči napadnutému rozhodnutiu v časti zamietnutia žaloby o uložení povinnosti žalovanému uzatvoriť dodatok o prolongácii nájmu o ďalších 5 rokov (výrok štyri) spočíva v tom, že okresný súd nesprávne právne posúdil tento nárok a spravodlivému usporiadaniu sporu svedčí uloženie povinnosti uzatvoriť tento dodatok. Žiadne iné dôvody nesprávnosti záveru okresného súdu žalobca v odvolaní neuviedol.

100. Všeobecné tvrdenie žalobcu o nesprávnom právnom posúdení jeho nároku v tejto časti je konštatovaním zákonného odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Tiež len všeobecné

tvrdenie žalobcu, že spravodlivému usporiadaniu sporu svedčí uloženie povinnosti uzatvoriť dodatok o prolongácii nájmu neobsahuje žiadne konkrétne vymedzenie skutkových a právnych okolností, na základe ktorých považuje žalobca zamietnutie žaloby o uložení povinnosti uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve za nespravodlivé. Žalobca v tejto časti odvolania všeobecne vytykal nesprávne právne posúdenie veci a fakticky tvrdil, že takéto rozhodnutie nie je spravodlivé, a to bez ďalšieho konkrétneho skutkového a právneho vymedzenia jeho tvrdenia z akých dôvodov považuje rozhodnutie v tejto časti za nespravodlivé.

101. Podľa § 362 ods. 1 CSP s použitým § 365 ods. 3 v spojení s § 373 ods. 1 posledná veta CSP odvolacie dôvody musia byť odvolateľom uplatnené v lehote na podanie odvolania, pričom súd nevyzýva na doplnenie odvolacích dôvodov. Žalobca v odvolaní voči štvrtému výroku napadnutého rozhodnutia (zamietnutie žaloby o uloženie povinnosti uzavrieť dodatok o predĺžení nájmu) len všeobecne konštatoval nesprávne právne posúdenie okresným súdom. Podľa odvolacieho súdu takto všeobecne vymedzený odvolací dôvod nie je dostatočným obsahovým vymedzením skutkových a právnych skutočností, ktoré by umožnili odvolaciemu súdu preskúmať správnosť záverov okresného súdu, na základe ktorých žalobu v tejto časti zamietol. Pokiaľ žalobca v odvolaní uviedol, že spravodlivému usporiadaniu sporu svedčí uloženie povinnosti uzatvoriť dodatok o prolongácii nájmu, uviedol tým svoj názor, z ktorého vyplýva, že napadnuté rozhodnutie v tejto časti považuje za nespravodlivé. Teda uviedol ako odvolací dôvod ním ponímanú nespravodlivosť napadnutého rozhodnutia v tejto časti, na základe čoho odvolací súd vecne preskúmal aj štvrtú výrovkovú vetu napadnutého rozhodnutia, avšak všeobecné konštatovanie v odvolaní, že spravodlivému usporiadaniu sporu svedčí uloženie povinnosti uzatvoriť dodatok o prolongácii nájmu, nepostačuje na prehodnotenie záverov okresného súdu v tejto časti napadnutého rozhodnutia.

102. Okresný súd v štvrtej výrokovej vete, ktorou zamietol žalobu o uloženie povinnosti žalovanému uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu, založil svoje rozhodnutie na závere, že neuzavretie dodatku o prolongácii nájmu zo strany žalovaného môže zakladať prípadnú deliktuálnu zodpovednosť, vychádzajúc zo zisteného stavu o zániku nájomného vzťahu ku dňu 27.11.2021, pričom žalovaný svoju povinnosť uzavrieť dodatok k Nájomnej zmluve počas jej trvania porušil. Záver súdu prvej inštancie teda vychádzal zo zisteného skutkového stavu o zániku nájomného vzťahu z dôvodu uplynutia dohodnutej doby nájmu ku dňu 27.11.2021, ku ktorému okamihu žalovaný nesplnil povinnosť uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu, čo okresný súd považoval za porušenie zmluvných povinností. Záver okresného súdu vychádzal zo zákonnej procesnej zásady podľa § 217 ods. 1 CSP, v zmysle ktorej je pre súd rozhodujúci stav v čase vyhlásenia rozsudku (bod 73. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia). K tomuto okamihu okresný súd správne konštatoval zánik nájomného vzťahu, ktorý nastal z dôvodu uplynutia dohodnutej doby trvania nájmu ku dňu 27.11.2021. Keďže v čase vyhlásenia napadnutého rozhodnutia okresný súd správne konštatoval, že k tomuto okamihu nájomný vzťah netrvá a pretože ku dňu zániku tohto vzťahu žalovaný porušil povinnosť uzavrieť dodatok, potom uzavrel, že po zániku zmluvného vzťahu takéto porušenie zmluvnej povinnosti je možné posúdiť len z hľadiska deliktuálnej zodpovednosti a žalobu v časti o uloženie povinnosti žalovanému uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu zamietol. Rozhodnutie okresného súdu o zamietnutí žaloby v tejto časti vychádzalo z konkrétne zisteného skutkového stavu a posúdenia porušenia povinnosti žalovaného v rovine deliktuálnej zodpovednosti vychádzajúc zo základného zistenia o zániku nájomného vzťahu ku dňu vyhlásenia napadnutého rozhodnutia.

103. Žalobca v odvolaní neuviedol konkrétne dôvody nesprávnosti uvedených skutkových a právnych záverov okresného súdu, na základe ktorých mal odvolací súd vykonať prieskum napadnutého rozhodnutia v jeho štvrtej výrokovej vete. Všeobecné konštatovanie o nesprávnom právnom posúdení nezodpovedá podľa odvolacieho súdu dostatočnému vymedzeniu odvolacích dôvodov, ktoré by umožnili odvolaciemu súdu vykonať prieskum napadnutého rozhodnutia v štvrtom výroku (napr. rozhodnutie Ústavného súdu SR sp.zn. IV.ÚS 90/2019-20 zo dňa 05.11.2019). Všeobecné tvrdenie žalobcu v odvolaní, že spravodlivému usporiadaniu sporu svedčí uloženie povinnosti žalovanému uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu, z ktorého vyplýva, že žalobca v tejto časti nepovažoval napadnuté rozhodnutie za spravodlivé, síce odvolací súd posúdil ako odvolací dôvod umožňujúci vecné prejednanie napadnutého rozhodnutia v tejto časti, avšak bez uvedenia ďalších konkrétnych skutkových a právnych skutočností odôvodňujúcich tento názor žalobcu, nebolo toto všeobecné tvrdenie žalobcu spôsobilé na prehodnotenie záverov okresného súdu v tejto časti napadnutého rozhodnutia. Podľa odvolacieho súdu nestačí všeobecné tvrdenie, že napadnuté rozhodnutie považuje odvolateľ za nespravodlivé, ale je potrebné toto tvrdenie odôvodniť skutkovými a právnymi skutočnosťami, čo žalobca neurobil. Nie

je povinnosťou odvolacieho súdu domnievať sa a predpokladať, ktoré skutkové a právne okolnosti mal žalobca na mysli, keď poukazoval v odvolaní na ním ponímanú nespravodlivosť napadnutého rozhodnutia, čím by odvolací súd namiesto odvolateľa vymedzil odvolacie dôvody v rozpore so zásadou kontradiktórnosti konania a povinnosťou tvrdenia, ktorá zaťažuje stranu sporu.

104. Žalovaný uviedol ako dôvod odvolania nesprávne právne posúdenie veci okresným súdom v tejto časti, pričom túto nesprávnosť žiadnym spôsobom neodôvodnil ani skutkovými a ani právnymi okolnosťami. Odvolací súd teda nepozná dôvod žalobcom tvrdenej nesprávnosti právneho posúdenia veci v časti štvrtého výroku o zamietnutí žaloby. Ako jediný dôvod nesprávnosti napadnutého rozhodnutia v tejto časti odvolania žalobca uviedol „že spravodlivému usporiadaniu svedčí uloženie povinnosti uzatvoriť dodatok o prolongácii nájmu“. Žalobca neuviedol v čom má spočívať „nespravodlivé“ usporiadanie sporu, keď okresný súd nevyhovel žalobe v časti o uloženie povinnosti uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu, vychádzajúc zo zistenia o zániku nájomného vzťahu v čase vyhlásenia napadnutého rozhodnutia, pričom žalobcom vymáhaná povinnosť voči žalovanému uzavrieť požadovaný dodatok je uplatňovaná zo zmluvného vzťahu, ktorý zanikol, čo bolo dôvodom na základe ktorého okresný súd posúdil porušenie povinnosti žalovaného uzavrieť dodatok v rovine deliktuálnej zodpovednosti. Všeobecné konštatovanie žalobcu „že spravodlivému usporiadaniu svedčí uloženie povinnosti uzatvoriť dodatok“ je vyjadrením jeho subjektívneho názoru na spôsob vysporiadania sporu, avšak nie je dostatočným vymedzením konkrétnych odvolacích dôvodov, ktoré by odvolaciemu súdu umožnili prehodnotiť vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia v jeho štvrtej výrokovej vete, t.j. prehodnotiť súdom prvej inštancie uvedené konkrétne závery o posúdení porušenia povinnosti žalovaného uzavrieť dodatok o prolongácii nájmu v rovine deliktuálnej zodpovednosti, vzhľadom na zánik zmluvného vzťahu ku dňu 27.11.2021, t.j. pred vyhlásením napadnutého rozhodnutia. Takéto všeobecné konštatovanie žalobcu v odvolaní nie je spôsobilé na revíziu záverov okresného súdu v tejto časti napadnutého rozhodnutia a iný dôvod nesprávnosti tejto časti napadnutého rozhodnutia žalobca v odvolaní neuviedol. Pretože žalobca neuviedol žiadne iné konkrétne výhrady nesprávnosti voči uvedenému posúdeniu okresného súdu v tejto časti uplatneného nároku, pričom odvolací súd je viazaný dôvodmi odvolania, považoval odvolací súd napadnuté rozhodnutie aj v tejto časti za vecne správne.

105. Pokiaľ žalobca v podaní zo dňa 26.01.2023 uviedol, že podľa jeho názoru je zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 24.06.2013 v znení jej dodatkov nevyváženou zmluvou v neprospech žalobcu ako nájomcu, na tieto skutkové tvrdenia odvolací súd neprihliadol. Uvedené skutkové tvrdenie o nevyváženosti zmluvy v jeho neprospech uviedol žalobca po uplynutí lehoty na podanie odvolania v zmysle § 362 ods. 1 v spojení s § 365 ods. 3 CSP. Keďže sa nejedná ani o tvrdenie, ktoré by spĺňalo náležitosti novoty podľa § 366 CSP, odvolací súd na tieto skutkové výhrady k zmluve o nájme uzavretej medzi stranami sporu prihliadnuť nemohol.

106. Pokiaľ žalobca v odvolaní všeobecne vytykal napadnutému rozhodnutiu, že je arbitrárne, nedostatočne odôvodnené, čím malo dôjsť k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces, s týmto tvrdením sa odvolací súd nestotožnil. Podľa odvolacieho súdu okresný súd v napadnutom rozhodnutí pri rozhodovaní o nároku žalobcu jednoznačne uviedol zistený skutkový stav a jeho vyhodnotenie, konštatoval svoje právne závery, dostatočne ich odôvodnil, uviedol úvahy, ktoré ho viedli k prijatiu jeho záverov a umožnil na základe dostatočného odôvodnenia podať žalobcovi odvolanie, v ktorom mohol žalobca skutkovo a právne argumentovať proti rozhodnutiu okresného súdu a v ňom uvedených skutkových a právnych záverov.

107. Z ustálenej judikatúry Ústavného súdu SR vyplýva, že odôvodnenie súdneho rozhodnutia nemusí odpovedať na každú námietku alebo argument, ale iba na tie, ktoré majú význam pre rozhodnutie a zostali sporné (napr. nález Ústavného súdu SR sp.zn. II. ÚS 78/05 zo dňa 16.03.2005, sp.zn. I. ÚS 241/07, obdobne IV. ÚS 112/05, I. ÚS 117/05). S dôvodmi arbitrárnosti napadnutého rozhodnutia všeobecne uvedenými žalobcom v odvolaní, podľa ktorých sa okresný súd nedostatočne vysporiadal s jeho argumentáciou ohľadne jeho tvrdení o dôvodnosti ním uplatneného nároku sa odvolací súd nestotožnil. Podľa odvolacieho súdu sú odôvodnenie a záver okresného súdu k jednotlivým nárokom uplatneným žalobcom dostatočne jasné, zrejmé a zrozumiteľné. Dôvody uvedené žalobcom v odvolaní, ktoré mali mať za následok arbitrárnosť napadnutého rozhodnutia a porušovať jeho právo na spravodlivý proces nezodpovedajú obsahu napadnutého rozhodnutia, keď sa okresný súd s jednotlivými nárokmi žalobcu dostatočne jasne, určite a zrozumiteľne vysporiadal a uviedol konkrétne závery ku skutočnostiam tvrdenými žalobcom.

108. Žalobca v odvolaní poukazoval na nevykonanie navrhnutých dôkazov potrebných na zistenie rozhodujúcich skutočností, a to neprihliadnutie na listinné dôkazy zo strany súdu, ktoré boli žalobcom predložené na pojednávaní dňa 03.10.2022 preukazujúce skutočnosti, na základe ktorých sa žalobca stal pre žalovaného „nepohodlným“. S týmto tvrdením sa odvolací súd nestotožnil. Vyššie uvedené skutočnosti a tvrdenia žalobcu mali preukazovať selektívny prístup žalovaného, na základe ktorého uplatnil voči žalobcovi také dôvody odstúpenia od zmluvy, ktoré voči ostatným nájomcom neaplikoval. Odvolací súd však poukazuje na skutočnosť, že súd prvej inštancie sa selektívnym prístupom zaoberal v bode 71. na strane 32 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia a takýto selektívny prístup považoval okresný súd za správanie v rozpore s § 265 ObZ. Nevykonanie žalobcom navrhovaných dôkazov preto nemalo vplyv na závery okresného súdu, na základe ktorých prejudiciálne určil odstúpenia 1 a 2 za neplatné. Na tieto odvolacie výhrady preto odvolací súd neprihliadol.

109. Pokiaľ preto okresný súd žalobu vo výroku III. a IV. zamietol (o určenie, že zmluva o nájme trvá, o uloženie povinnosti uzatvoriť dodatok k zmluve o nájme o predĺžení nájmu na 5 rokov od 28.11.2021), rozhodol správne. Odvolací súd preto v zmysle § 387 ods. 1 CSP napadnuté rozhodnutie v III. a IV. výrokovej vete ako vecne správne potvrdil.

110. Žalobca podal odvolanie voči výroku V. napadnutého rozhodnutia, ktorým okresný súd vyhovel vzájomnej žalobe žalovaného a uložil žalobcovi povinnosť vypratať predmetný nebytový priestor.

111. Túto časť napádal žalobca z dvoch dôvodov. Tvrdil, že okresný súd nesprávne resp. vôbec neaplikoval ustanovenie § 676 ods. 2 OZ a teda nájomný vzťah ďalej trvá, prolongoval sa a preto nie je dôvod uložiť žalobcovi povinnosť vypratania. Ďalej namietal nedostatok príslušnosti Okresného súdu Lučenec rozhodnúť o vzájomnej žalobe, ktorý mal spor postúpiť príslušnému súdu na samostatné konanie. Túto námietku odôvodňoval tým, že vo vzájomnej žalobe bol uplatnený nárok na vypratanie nehnuteľnosti, ktorý je sporom z výlučnej miestnej príslušnosti podľa § 20 písm. a) CSP, t.j. sporu týkajúceho sa vecného práva k nehnuteľnosti.

112. Pokiaľ sa týka výhrady žalovaného voči trvaní a prolongácii nájomného vzťahu k tejto otázke sa odvolací súd vyslovil pri riešení a posúdení správnosti napadnutého rozhodnutia vo výroku III., ktorým okresný súd žalobu zamietol v časti o určenie, že nájomný vzťah trvá.

113. Vo vzťahu k námietke miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Lučenec pri rozhodovaní o vzájomnej žalobe žalovaného o vypratanie nebytového priestoru dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie je v tejto časti dôvodné.

114. Okrem samotnej námietky miestnej nepríslušnosti žalovaný vytýkal okresnému súdu aj to, že touto námietkou sa v napadnutom rozsudku vôbec nezaoberal.

115. Zodpovedá tvrdeniu žalobcu, že napadnuté rozhodnutie sa nijakým spôsobom nezaoberala námietkou žalobcu o nedostatku miestnej príslušnosti Okresného súdu Lučenec pri prejednávaní vzájomnej žaloby žalovaného o vypratanie nebytového priestoru. Z obsahu spisu vyplýva, že už v priebehu konania pred okresným súdom žalobca v podaní zo dňa 30.11.2021 v spise na č.l. 216 namietal miestnu nepríslušnosť Okresného súdu Lučenec na prejednanie a rozhodnutie o vzájomnej žalobe, ktorou sa žalovaný domáhal voči žalobcovi vypratania predmetu nájmu. Poukazoval na ustanovenie § 20 písm. a) CSP ako aj na to, že žaloba o vypratanie veci je vlastníckym sporom a teda je daná výlučnou miestnou príslušnosťou podľa § 20 písm. a) CSP. K tejto námietke výlučnej miestnej príslušnosti sa vyjadril žalovaný vo svojom podaní zo dňa 16.12.2021 (v spise na č.l. 237pv), podľa ktorého predmetom žaloby je vypratanie nehnuteľnosti, ktoré nie je konaním, ktoré by sa týkalo vecného práva k nehnuteľnosti, ktoré je nesporné a týka len nedôvodnosti užívacieho práva žalobcu a Okresný súd Lučenec je príslušným aj na konanie o vzájomnej žalobe. Z obsahu spisu vyplýva, že okresný súd na pojednávaní dňa 14.04.2022 v spise na č.l. 310 a 310pv vo vzťahu k procesným podmienkam konania o vzájomnej žalobe sa vyjadril tak, že túto nevylúčil na samostatné konanie ani ju nepostúpil, pretože bol toho názoru, že sú dané dôvody pre spojenie veci, keď sa vec týka tých istých strán sporu a de facto rovnakého predmetu.

116. Podľa § 18 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej „CSP“) súd, ktorý je príslušný na konanie o žalobe, je príslušný aj na konanie o žalobách s ňou spojených a o vzájomných žalobách okrem žalôb, pri ktorých je daná osobitná miestna príslušnosť podľa § 20.

117. Podľa § 20 písm. a) CSP namiesto všeobecného súdu žalovaného je na konanie príslušný výlučne súd, v ktorého obvode je nehnuteľnosť, ak sa spor týka vecného práva k nej.

118. Podľa § 42 CSP, ak je námietka miestnej nepríslušnosti nedôvodná alebo ak nie je uplatnená včas, súd na ňu neprihliadne a spor prejedná a rozhodne. Neprihliadnutie na námietku súd odôvodní v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

119. Na prvom mieste odvolací súd konštatuje, že žalobca uplatnil námietku nedostatku miestnej príslušnosti Okresného súdu Lučenec pri uplatnení nároku vo vzájomnej žalobe žalovaného, ktorou sa domáhal vypratania nehnuteľnosti voči žalobcovi. Urobil tak pri prvom procesnom úkone, ktorý mu patril, t.j. po doručení vzájomnej žaloby a výzve súdu na vyjadrenie sa k nej. Námietku miestnej príslušnosti podľa § 41 CSP uplatnil včas. Okresný súd síce na uvedenom pojednávaní dňa 14.04.2022 všeobecne konštatoval, že vzájomnú žalobu nevylúči na samostatné konanie, avšak v napadnutom rozhodnutí svoj záver o založení jeho miestnej príslušnosti na konanie o vzájomnej žalobe žiadnym spôsobom neodôvodnil. Vzhľadom na absenciu akéhokoľvek odôvodnenia v napadnutom rozhodnutí, a to napriek tomu, že stranou sporu bola uplatnená námietka miestnej príslušnosti konajúceho súdu, odvolací súd dospel k záveru, že v tejto časti je napadnuté rozhodnutie nepreskúmateľné. Napadnutý rozsudok žiadnym spôsobom nedáva odpoveď na spornú otázku medzi stranami sporu a výhradu žalobcu k nedostatku miestnej príslušnosti na konanie o vzájomnej žalobe žalovaného (napr. uvedené rozhodnutie Ústavného súdu SR sp.zn. II. ÚS 78/05 zo dňa 16.03.2005). Jedná sa pritom o procesnú podmienku konania, ktorú je okresný súd povinný skúmať, vzhľadom na povahu námietky, na začiatku konania aj bez námietky, v danom prípade bezprostredne po podaní vzájomnej žaloby a pred jej prejednaním vo veci samej. Okresný súd preto postupoval v rozpore s § 42 CSP, keď v napadnutom rozhodnutí vo veci samej neodôvodnil neprihliadnutie na námietku žalobcu o miestnej príslušnosti konajúceho súdu na konanie o vzájomnej žalobe žalovaného.

120. Napadnuté rozhodnutie preto nespĺňa predpoklady dostatočného odôvodnenia rozhodnutia vo veci samej pri odôvodnení splnenia procesnej podmienky konania, a to existencie výlučnej miestnej príslušnosti konajúceho súdu. Pokiaľ preto žalobca v odvolaní namietal absenciu akéhokoľvek odôvodnenia vo vzťahu k jeho námietke o nedostatku miestnej príslušnosti konajúceho súdu, zodpovedá táto výhrada obsahu napadnutého rozhodnutia. Podľa odvolacieho súdu trpí preto napadnuté rozhodnutie v časti piateho výroku, ktorým bolo vyhovené vzájomnej žalobe, procesným nedostatkom, keď v rozpore s § 42 posledná veta CSP v ňom absentuje akékoľvek odôvodnenie o neprihliadnutí na uplatnenú námietku miestnej príslušnosti, ktorým by okresný súd dal odpoveď žalobcovi na jeho výhrady o nedostatku miestnej príslušnosti konajúceho súdu. V danom prípade podľa odvolacieho súdu preto uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 písm. b) CSP vo vzťahu k absencii akéhokoľvek odôvodnenia existencie miestnej príslušnosti konajúceho súdu zodpovedá obsahu napadnutého rozhodnutia, ktorý zakladá dôvod na jeho zrušenie v tejto časti podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP.

121. Odvolací súd sa zaoberal otázkou, či v zmysle ustanovenia § 41 CSP, pokiaľ okresný súd prejednal vec napriek námietke žalobcu o nedostatku výlučnej miestnej príslušnosti, bol zhojený tento procesný nedostatok. Podľa § 41 CSP veta pred bodkočiarkou, súd skúma miestnu príslušnosť na námietku žalovaného uplatnenú najneskôr pri prvom úkone, ktorý mu patrí. Znamená to, že akúkoľvek miestnu príslušnosť, vrátane výlučnej, môže strana sporu namietnuť pri prvom úkone, ktorý jej patrí. Žalobca, ako bolo uvedené vyššie, tak aj urobil. Výlučnú miestnu príslušnosť je však okresný súd povinný skúmať na začiatku konania, a to aj vtedy, keď nie je stranou sporu namietaná. V prípade, ak nie je stranou sporu výlučná miestna príslušnosť namietaná, potom uskutočnením konania dôjde k jej zhojeniu aj v konaní na nepríslušnom súde (Števček, Ficová, Baricová, Mesiarkinová, Bajánková, Tomašovič a kol. Civilný sporový poriadok, Komentáre, C. H. Beck, 2016, strana 181). O takéto zhojenie nedostatku výlučnej miestnej príslušnosti v danej veci však nejde.

122. Predpokladom zhojenia miestnej príslušnosti je situácia, pokiaľ strana sporu nevyužije svoje procesné právo namietat tento nedostatok. Pokiaľ strana sporu tento nedostatok namietne a okresný súd jej nevyhoví, resp. nesprávne posúdi svoju výlučnú miestnu príslušnosť, potom uskutočnením konania vo veci k zhojeniu tohto procesného nedostatku nedôjde.

123. Odvolací súd sa preto zaoberal, či žalobcom uplatnená námietka nedostatku výlučnej miestnej príslušnosti konajúceho súdu zodpovedá predmetu sporu, a to vzájomnej žalobe žalovaného o vypratanie nebytového priestoru.

124. Predmetom konania o vzájomnej žalobe je uloženie povinnosti žalobcovi vypratať predmetný nebytový priestor na základe tvrdenia žalovaného o ukončení nájomného vzťahu. V danom prípade je nepochybné, že predmetné nebytové priestory sa nenachádzali v obvode Okresného súdu Lučenec, ale v Bratislave, katastrálne územie G.. Výlučná miestna príslušnosť podľa § 20 písm. a) CSP má prednosť pred všeobecnou miestnou príslušnosťou podľa § 19 CSP. Výlučnú miestnu príslušnosť ako bolo uvedené súd skúma aj bez námietky na začiatku konania z úradnej povinnosti. V zmysle § 20 písm. a) CSP namiesto všeobecného súdu žalovaného je na konanie príslušný výlučne súd v obvode ktorého je nehnuteľnosť, ak sa spor týka vecného práva k nej. Vecné práva sú upravené v druhej časti Občianskeho zákonníka. K vecným právam patrí vlastnícke právo podľa § 123 a nasl. OZ a subsumuje v sebe aj oprávnenie vlastníka v medziach zákona predmet vlastníctva držať, užívať, požívať plody a úžitky a nakladať s ním. Vlastnícke právo patrí medzi základné vecné práva.

125. V konaní nebolo sporné, že žalovaný je vlastníkom predmetu nájmu, ktorý prenajal žalobcovi a jeho oprávnenie ako vlastníka vec držať znamená, že má právo vec slobodne užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Voči tomu, kto neoprávnené zadržáva vec, ktorá je vo vlastníctve iného ako vlastníka, má vlastníka právo domáhať sa vydania svojho predmetu vlastníctva za účelom naplnenia a ochrany vlastníckeho práva. V prejednávanej veci ide práve o takýto spor vo vzťahu k vzájomnej žalobe keď žalovaný, ako vlastníka nehnuteľnosti sa domáha voči žalobcovi jej vydania vo forme vypratania, pričom žaloba o vypratanie nehnuteľností je klasickou vlastníckou žalobou (rei vindikačnou) podľa § 126 OZ. Žalovaný sa ňou domáha voči žalobcovi vydania nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve žalovaného, pretože žalobca ju podľa tvrdenia žalovaného užíva bez právneho dôvodu po ukončení nájomného vzťahu. Ak je teda predmetom vzájomnej žaloby vypratanie nehnuteľnosti, ktoré vyplýva z realizácie vlastníckeho práva, potom sa jedná o spor, ktorý sa týka vecného práva k nehnuteľnosti, na ktorý je príslušný v zmysle výlučnej miestnej príslušnosti okresný súd v obvode ktorého sa daná nehnuteľnosť nachádza podľa § 20 písm. a) CSP. Ak je takýto nárok uplatnený žalovaným vo forme vzájomnej žaloby, potom nie sú splnené podmienky na založenie príslušnosti Okresného súdu Lučenec podľa § 18 CSP posledná časť vety za čiarkou, keďže táto je daná len na konanie o vzájomných žalobách, avšak práve okrem tých, kde je daná osobitná miestna príslušnosť podľa § 20 CSP. Keďže žalovaný vzájomnou žalobou uplatnil nárok, týkajúci sa vecného práva k nehnuteľnosti, potom nebola založená príslušnosť Okresného súdu Lučenec na konanie o nej. Napriek tomu, že žalobca uplatnil námietku nedostatku miestnej príslušnosti Okresného súdu Lučenec v konaní o vzájomnej žalobe, okresný súd v odôvodnení napadnutého rozhodnutia na túto námietku žiadnym spôsobom nereagoval a vo veci rozhodol, hoci nemal splnené podmienky konať o vzájomnej žalobe v zmysle § 18 s použitím § 20 písm. a) CSP.

126. Vzhľadom k tomu, že v danom prípade bola uplatnená námietka nedostatku miestnej príslušnosti Okresného súdu Lučenec v konaní o vzájomnej žalobe, nemohol byť konvalidovaný tento procesný nedostatok príslušnosti Okresného súdu Lučenec konaním vo veci samej o vzájomnej žalobe žalovaného. Pokiaľ preto žalobca v odvolaní vytýkal nesplnenie procesnej podmienky, v tejto časti je aj z tohto dôvodu odvolanie voči piatemu výroku napadnutého rozhodnutia, ktorým bolo vzájomnej žalobe vyhovie a žalobcovi bola uložená povinnosť vypratať nehnuteľnosť, dôvodné.

127. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na rozhodnutia týkajúce sa výlučnej miestnej príslušnosti v sporoch týkajúcich sa nehnuteľností, napr. R 100/1994, R 24/1981, R 25/1979, R 24/1981 vychádzajúce z predchádzajúcej právnej úpravy § 88 písm. h) O.s.p. Odvolací súd poukazuje na to, že aj na základe existujúcej právnej úpravy podľa § 20 písm. a) CSP Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 3Obdo/98/2019 zo dňa 23.03.2020 dospel k záveru, že v prípade uplatnenia nároku na vypratanie nehnuteľností je založená výlučná miestna príslušnosť toho okresného súdu, v obvode ktorého sa nachádzajú príslušné nehnuteľnosti. V tomto rozhodnutí Najvyšší súd SR určil existenciu výlučnej miestnej príslušnosti podľa § 20 písm. a) CSP, pokiaľ sa jedná o spor o vypratanie nehnuteľnosti.

128. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje aj na pojem zákonného sudcu, ktorý bol definovaný v Náleze Ústavného súdu SR, sp. zn. II. ÚS 577/2015-50 zo dňa 12.01.2017 a podľa ktorého: „Iba taký sudca určený podľa rozvrhu práce, ktorý je sudcom vecne a miestne príslušného súdu ustanoveného zákonom, je zákonným sudcom v zmysle čl. 48 ods. 1 Ústavy a čl. 38 ods. 1 Listiny.“ Vzhľadom na zistenú

vadu týkajúcu sa procesnej podmienky, a to podmienky príslušnosti, odvolací súd dospel k záveru, že vo veci konal a rozhodol nepríslušný súd, pretože namiesto súdu konajúceho o žalobe žalobcu bol na konanie o vzájomnej žalobe žalovaného výlučne miestne príslušný súd v obvode ktorého sa nachádzajú nehnuteľnosti, ktorých vypratania sa žalovaný domáha.

129. Vzhľadom k tomu, že okresný súd žiadnym spôsobom neodôvodnil existenciu a splnenie predpokladov na založenie svojej výlučnej miestnej príslušnosť podľa § 20 písm. a) CSP, čím absentuje v napadnutom rozhodnutí akékoľvek odôvodnenie, ktoré by sa vysporiadalo s výhradou žalobcu a vzhľadom k tomu, že v danom prípade nesprávne posúdil existenciu svojej miestnej príslušnosti (na základe jeho vyjadrenia v zápisnici z pojednávania zo dňa 24.04.2022) na konanie o vzájomnej žalobe žalovaného na vypratanie nehnuteľnosti napriek uplatnenej námietke, v dôsledku čoho rozhodol okresný súd ako nepríslušný, čím bolo porušené právo na zákonného sudcu, ako súčasť práva na súdnu ochranu a spravodlivé súdne konanie (čl. 48 Ústavy SR), odvolací súd v zmysle § 389 ods. 1 písm. a) a b) CSP napadnuté rozhodnutie v piatej výrokovej vete zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie.

130. Po vrátení veci na ďalšie konanie okresný súd v časti uplatnenej vzájomnej žaloby žalovaného voči žalobcovi na vypratanie nebytového priestoru postúpi vec postupom podľa § 40 a nasl. CSP okresnému súdu výlučne miestne príslušnému podľa § 20 písm. a) CSP, t.j. v obvode ktorého sa nachádza nebytový priestor, ktorého vypratania sa žalovaný domáha voči žalobcovi.

131. Žalobca podal odvolanie voči napadnutému rozhodnutiu aj proti jeho šiestej výrokovej vete, ktorou okresný súd rozhodol o nároku žalovaného na náhradu trov konania voči žalobcovi.

132. Na prvom miestne odvolací súd udáva, že okresný súd v šiestom výroku nerozhodol samostatne o náhrade trov konania vo vzťahu k žalobe uplatnenej žalobcom a k vzájomnej žalobe zo strany žalovaného. Šiesty výrok obsahuje uloženie povinnosti žalobcovi nahradiť trovy konania žalovanému bez rozlíšenia trov konania o žalobe a o vzájomnej žalobe.

133. Pri rozhodovaní o žalobe žalobcu bol žalovaný v celom rozsahu úspešný, keďže žaloba žalobcu vo výrokoch I. až IV. bola zamietnutá v celom rozsahu, pričom voči výroku I. a II. žalobca odvolanie nepodal. Rozhodovanie o nároku na náhradu trov konania je závislým výrokom od rozhodnutia vo veci samej. Keďže odvolací súd zrušil napadnuté rozhodnutie v piatej výrokovej vete, ktorou okresný súd rozhodol o vzájomnej žalobe, pričom okresný súd vo výroku VI. nerozlíšil náhradu trov konania pri rozhodovaní o žalobe žalobcu a o vzájomnej žalobe žalovaného, zmenil odvolací súd v zmysle § 388 CSP napadnutý výrok VI. tak, aby boli jednoznačne identifikované procesné povinnosti strán sporu pri náhrade trov konania. Odvolací súd preto zmenil šiesty výrok napadnutého rozhodnutia o trovách konania tak, že žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania o žalobe žalobcu v rozsahu 100% podľa zásady úspechu v spore v zmysle § 255 ods. 1 CSP, keďže žaloba žalobcu vo výrokoch I. až IV. bola zamietnutá v celom rozsahu.

134. Odvolací súd pri rozhodovaní o náhrade trov odvolacieho konania postupoval podľa § 396 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP a priznal žalovanému ako úspešnej strane v odvolacom konaní pri rozhodovaní o žalobe žalobcu nárok na ich náhradu voči žalobcovi v celom rozsahu.

135. O náhrade trov prvostupňového ako aj odvolacieho konania o vzájomnej žalobe žalovaného rozhodne súd prvej inštancie podľa § 396 ods. 3 CSP v novom rozhodnutí o veci.

136. Rozhodnutie odvolacieho senátu bolo prijaté v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je odvolanie prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).