

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 7C/147/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8114210544  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 12. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Farkášová  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2014:8114210544.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Danou Farkášovou v právnej veci navrhovateľa Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov, IČO: 327646, zastúpeného Prešov REAL, s. r. o., so sídlom Slovenská 40, 080 01 Prešov, proti odporcovi LAMAMED, s. r. o., so sídlom Námestie Kráľovnej pokoja 3, 080 01 Prešov, IČO: 36 503 240, v konaní o vypratanie, takto

### rozhodol:

I. Odporca je povinný vypratať a odovzdať navrhovateľovi nebytové priestory na D. G. A. Č.. X v A., súp. č. XXXX, k. ú. A., nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží o rozlohe 207,84 m<sup>2</sup>, využívaných za účelom prevádzkovania lekárne a ambulancie v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia,

II. Odporca je povinný nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 99,50 eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 10.4.2014 žiadal, aby súd rozhodol o vypratí odporcu z nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Ulici D. G. A. X v A., súpisné číslo XXXX, k. ú. A., na prvom nadzemnom podlaží o rozlohe 207,84 m<sup>2</sup>, využívaných za účelom prevádzkovania lekárne a ambulancie. Navrhovateľ návrh vo veci samej odôvodnil skutočnosťou, že nájomný vzťah medzi účastníkmi vznikol na základe Nájomnej zmluvy č. XXXX zo dňa 1.1.2006, bol uzatvorený na dobu neurčitú. Z dôvodu, že odporca neuhradil nájomné pristúpil navrhovateľ ako prenajímateľ k výpovedi nájmu, listom zo dňa 17.2.2014. Odporca tieto priestory po doručení výpovede navrhovateľovi neodovzdal a nevypratá z tohto dôvodu trvajú na žalobnom návrhu.

Súd vo veci dňa 18.8.2014 vydal Rozkaz na plnenie č. k. 7C 147/2014 - 36, ktorým uložil odporcovi, aby do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozkazu vypratá a odovzdal navrhovateľovi nebytové priestory na D. G. A. Č.. X v A.Š., súpisné číslo XXXX, k. ú. A., nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží o rozlohe 207,84 m<sup>2</sup> využívaných za účelom prevádzkovania lekárne a ambulancie a nahradil navrhovateľovi trovy konania vo výške 99,50 eur alebo, aby v lehote 15 dní od doručenia tohto rozkazu podal odôvodnený odpor na tunajšom súde.

Z dôvodu nemožnosti doručenia rozkazu na plnenie odporcovi do vlastných rúk, ho súd uznesením č. k. 7C 147/2014 - 42 zo dňa 15.10.2014 zrušil a to postupom podľa § 173 ods. 2 O.s.p.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a to návrhu na začatie konania zo dňa 4.4.2014, Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. XXXX zo dňa 1.1.2006, výpočtovým list k zmluve o nájme nebytových priestorov č. XXXX, Mandátnou zmluvou zo dňa 14. Februára 2014, výzvou k

odovzdaniu nebytových priestorov zo dňa 21. Marca 2014, Výpoveďou z nájmu nebytových priestorov zo dňa 17.2.2014, Dodatkom č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov č. XXXX zo dňa 1.1.2008, Dodatkom č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 12.10.2010, Dodatkom č. 3 zo dňa 20.4.2011, Dodatkom č. 4 zo dňa 1.6.2013, Rozkazom na plnenie č. k. 7C 147/2014 - 36 zo dňa 18.8.2014, výpisom z obchodného registra odporcu, Uznesením Okresného súdu Prešov č. k. 7C 147/2014 - 42 zo dňa 15.10. 2014, ostatným spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

Dňa 1.1.2006 bola medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov č. XXXX, na základe ktorej navrhovateľ ako prenajímateľ prenajal odporcovi ako nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte na Ulici D. G. A. Č.. X, súpisné číslo XXXX, k. ú. A., nachádzajúcich sa na prvom nadzemnom podlaží o výmere 126,87 m<sup>2</sup>. Účel nájmu bol dohodnutý v článku II. bod 1 a to za účelom prevádzkovania lekárne. Doba nájmu bola určená v článku III. na obdobie od 1.1.2006 na dobu neurčitú. Nájomné bolo určené v článku IV. a predstavovalo ročné nájomné vo výške 126 870,- Sk. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy bol aj výpočtový list k zmluve o nájme nebytových priestorov č. XXXX, na základe ktorého prenajímateľ určil odporcovi ročné nájomné v celkovej výške 126 870,- Sk.

Dňa 14.2.2014 bola uzatvorená medzi mandantom Mestom Prešov a mandatárom spoločnosťou Prešov REAL s. r. o. Mandátna zmluva, na základe ktorej sa mandatár zaviazal pre mandanta zabezpečovať a sprostredkovať prevádzku, údržbu a opravy nebytových priestorov, pozemkov pod nebytovými priestormi, bytov a garáží vo vlastníctve mandanta ako aj pozemkov pod bytovými domami. Zároveň podľa článku V. bod b) sa mandatár zaviazal pre mandanta vykonávať zabezpečenie vymáhania pohľadávok vrátane ich príslušenstva vzniknutých z titulu nezaplatenia nájomného za nebytové priestory, ako aj zabezpečiť podľa písmena c) článku V. vypratanie nebytových priestorov a zastupovanie mandanta v súdnych a exekučných konaniach. Podľa článku VII. bod 2 uzatvorenej mandátnej zmluvy, mandát ďalej splnomocnil mandatára, aby ho zastupoval pred orgánmi štátnej správy, samosprávy, súdmi, súdnymi exekútormi a orgánmi činnými v trestnom konaní vo veciach agendy nájomných vzťahov v zmysle tejto zmluvy.

Dňa 1.1.2008 bol medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcom uzatvorený Dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov č. XXXX, na základe ktorej si zmluvné strany doplnili článok III. bod 2, podľa ktorého počas doby nájmu môžu zmluvné strany skončiť nájom dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Pre prípad výpovede platí jednomesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede. Neoddeliteľnou súčasťou tohto dodatku č. I bol aj výpočtový list č. 1, kde bolo určené ročné nájomné v celkovej výške 177 618,- Sk.

Dňa 12.10.2010 bol uzatvorený Dodatok č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorého bola zmena konateľa na strane nájomcu počnúc dňom 7.6.2010, ktorým sa stal O.. O. A..

Dňa 20.4.2011 bol uzatvorený medzi zmluvnými stranami Dodatok č. 3 k zmluve o nájme nebytových priestorov, kde sa rozšírila rozloha prenajatých nebytových priestorov o výmere 207,84 m<sup>2</sup>, pričom účel nájmu bol zmenený v článku II. bod 1, kde sa nájomcovi dali do prenájmu nebytové priestory za účelom prevádzkovania lekárne, ako aj zriadenia ambulancie. Neoddeliteľnou súčasťou tohto dodatku č. 3 bol aj výpočtový list č. 2, kde bolo určené ročné nájomné podľa rozmeru miestnosti vo výške 336 173,60,- Sk, čo v prepočte na eurá predstavuje 11 158,92 eur.

Dňa 1.6.2013 bol uzatvorený Dodatok č. 4 k zmluve o nebytových priestorov, kde bol doplnený článok VII. bod 10. kde Mesto Prešov ako prenajímateľ udelilo súhlas nájomcovi dať do podnájmu časť nebytových priestorov o výmere 79,20 m<sup>2</sup> spoločnosti HMI, s. r. o. za účelom prevádzkovania ambulancie praktického lekára pre dospelých a obezitológie dospelých a detí. Neoddeliteľnou súčasťou bol aj výpočtový list č. 3, kde bolo určené ročné nájomné vo výške 11 158,92 eur.

Navrhovateľ ako prenajímateľ listom zo dňa 17.2.2014 oznámil odporcovi výpoveď z nájmu nebytových priestorov, pričom zároveň uviedol, že nájomný vzťah zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca po doručení tejto výpovede. Podľa doručky, ktorú súdu predložil navrhovateľ mal súd za preukázané, že táto výpoveď bola odporcovi doručená dňom 20.2.2014.

Listom zo dňa 21. Marca 2014 vyzval navrhovateľ odporcu na vypratanie nebytových priestor a to z dôvodu doručenej výpovede a uplynutia výpovednej jednomesačnej doby.

Ku dňu rozhodnutia súdu odporca prenajaté nebytové priestory nevypratá a neodovzdal navrhovateľovi ako prenajímateľovi.

Súd vec prejednal na pojednávaní dňa 11. Decembra 2014 v neprítomnosti odporcu postupom podľa § 101 ods. 2 O.s.p. a to z dôvodu, že sa mu nepodarilo doručiť predvolanie na toto pojednávanie na poslednú známu adresu uvedenú vo výpise z obchodného registra a zásielka sa súdu dňa 12. Novembra 2014 vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote. Podľa § 48 ods. 2 O.s.p. mal súd za preukázané, že predvolanie na toto pojednávanie mu bolo doručené dňa 15.11.2014.

Zástupkyňa navrhovateľa na pojednávaní žiadala žalobnému návrhu v celom rozsahu vyhovieť. Zároveň uviedla, že dňom 1.1.2006 bola medzi účastníkmi uzatvorená zmluva o nájme nebytových priestoroch, na základe ktorej navrhovateľ prenajal odporcovi ako nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa na Ulici D. G. A. Č.. X za účelom prevádzkovania lekárne. Zároveň si zmluvné strany dohodli výšku nájomného. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy bol aj výpočtový list. K nájomnej zmluve boli postupne medzi zmluvnými stranami uzatvárané dodatky. Z dôvodu, že si odporca neplnil svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu a nezaplatil dlžné nájomné, navrhovateľ pristúpil k výpovedi z nájmu bytu a to listom zo dňa 17.2.2014, ktorá bola odporcovi doručená dňom 20.2.2014. Odporca na súde nepodal žalobu o neplatnosť výpovede. Z tohto dôvodu výzvou zo dňa 21. Marca 2014 vyzval navrhovateľ odporcu na vypratanie nebytových priestorov. Napriek tejto výzve odporca nebytové priestory nevypratá a neodovzdal navrhovateľovi. Z tohto dôvodu žiadala žalobnému návrhu v celom rozsahu vyhovieť.

Na základe takto zisteného skutkového stavu, súd právne uzatvára:

Podľa § 720 Občianskeho zákonníka, nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

Podľa § 126 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávnom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Podľa § 1 písm. a) Zákona č. 1116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

Podľa § 3 ods. 1 až 4 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva"). Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. 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. Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Podľa § 5 ods. 1 až 4 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovoréné alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

Podľa § 7 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

Podľa § 9 ods. 1 až 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou; b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom; c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas; d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok; e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratať; f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor; g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd. i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal; b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovoréné užívanie; c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.

Podľa § 10 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

Podľa § 12 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 13 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že návrh navrhovateľa je v celom rozsahu dôvodným. Medzi účastníkmi tohto konania bola dňa 1.1.2006 uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov č. XXXX, na základe ktorej navrhovateľ ako prenajímateľ prenajal odporcovi nebytové priestory nachádzajúce sa na Ulici D. G. A. Č.. X, na prvom nadzemnom podlaží, súpisné číslo XXXX, k. ú. A.. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy bol aj výpočtový list o výške nájomného. K tejto zmluve boli medzi zmluvnými stranami uzatvárané jednotlivé dodatky a to 1. až 4. Z dôvodu neplnenia si povinnosti odporcu ako nájomcu z uzatvorenej nájmovej zmluvy, pristúpil navrhovateľ listom zo dňa 17.2.2014 k

výpovedi z nájmu nebytových priestorov, pričom výpoveď bola odporcovi doručená dňom 20.2.2014. Odporca na súde nepodal žalobu o neplatnosť tejto výpovede. Z tohto dôvodu navrhovateľ listom zo dňa 21. Marca 2014 vyzval odporcu na vypratanie týchto nebytových priestorov. Ku dňu rozhodnutia súdu odporca tieto nebytové priestory nevypratol a neodovzdal navrhovateľovi ako prenajímateľovi. Súd tak považoval za právne dôvodné žalobe o vypratanie v celom rozsahu vyhovieť, nakoľko mal za preukázané, že zmluvný vzťah medzi účastníkmi tohto konania, ktorý bol založený nájomnou zmluvou č. XXXX zo dňa 1.1.2006 zanikol uplynutím výpovednej lehoty a z tohto dôvodu odporca užíva nebytové priestory navrhovateľa bez právneho dôvodu, a preto mu súd uložil povinnosť tieto nebytové priestory vyprať a odovzdať navrhovateľovi tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku. Postupom podľa § 160 O.s.p. súd určil odporcovi dlhšiu lehotu na splnenie povinnosti s poukazom na predmet a charakter tohto súdneho sporu.

O trovách konania súd rozhodol postupom podľa § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná plnú náhradu trov konania potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

V tomto konaní bol navrhovateľ v celom rozsahu úspešný, odporca je mu tak povinný nahradiť trovy konania spočívajúce v zaplatenom súdnom poplatku za návrh vo výške 99,50 eur.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda

a dôvody odvolania, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu \_\_\_\_\_ ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.